ОТЧЕТ № 860/18

об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:
РФ, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124

г. Москва 2018 г.

Адрес: 115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1 Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ
к Отчету № 860/18

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 4 от «03» июля 2018 г. к Договору № 950/О-16 на оказание услуг по оценке от «23» августа 2016 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 860/18 составленного «04» июля 2018 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Объекте оценки	
Объект оценки	Многофункциональное здание общественного пользования, назначение: нежилое, площадь 25 222 кв. м, количество этажей: 8. в том числе подземных: 1 , адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый (условный) номер: 52:18:0060109:77 Право аренды на земельный участок общей площадью 5 470,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть) находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый номер 52:18:06 01 09:0010
Адрес	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества
Имущественные права на Объект оценки	Объект оценки принадлежит на праве собственности владельцам инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Шоколад» (ИНН 7825443207, ОГРН 1037843036285)
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 4 к Договору № 950/О-16 на оказание услуг по оценке от «23» августа 2016 года
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Цель проведения оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шоколад» • Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. • Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«04» июля 2018 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
Период проведения работ по оценке	«03» июля - «04» июля 2018 г.
Дата составления Отчета	«04» июля 2018 г.
Порядковый номер Отчета	№ 860/18
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая) Отчет составлен на бумажном носителе
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Справедливая стоимость Объекта оценки			
Наименование	рассчитанная		
	доходным подходом, руб.	сравнительным подходом, руб.	затратным подходом, руб.
Многофункциональное здание общественного пользования, назначение нежилое, общей площадью 25 222 кв. м., количество этажей 8, в том числе подземных, адрес объекта: РФ, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124. Кадастровый (или условный) номер: 52:18:0060109:77	719 091 916	не применялся	830 186 293
Право аренды на земельный участок общей площадью 5 470,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть) находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый номер 52:18:06 01 09:0010	не применялся	116 648 024	не применялся
Заключение о справедливой стоимости			
Итоговое заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, руб. (с учетом НДС)		**869 068 253 (Восемьсот шестьдесят девять миллионов шестьдесят восемь тысяч двести пятьдесят три) руб.**	
в том числе:			
Наименование элемента	Справедливая стоимость, руб., включая НДС	Справедливая стоимость, руб., не включая НДС	В том числе НДС, 18%
Многофункциональное здание общественного пользования, назначение нежилое, общей площадью 25 222 кв. м., количество этажей 8, в том числе подземных, адрес объекта: РФ, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124. Кадастровый (или условный) номер: 52:18:0060109:77	752 420 229,00	637 644 261,86	114 775 967,14
Право аренды на земельный участок общей площадью 5 470,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть) находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый номер 52:18:06 01 09:0010	116 648 024,00	98 854 257,63	17 793 766,37
Итого, руб.	**869 068 253**	**736 498 519,49**	**132 569 733,51**

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и

Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;

Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7);

МСФО (IFRS) 13;

Отчет составлен в двух экземплярах, все экземпляры переданы заказчику, Отчет в электронном виде хранится у оценщика, и тиражированию не подлежит.

Специалист-оценщик: **А.В. Юрина**

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»: **М.С. Сидоренко**

© Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»

С О Д Е Р Ж А Н И Е

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
1.2.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 5
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 6
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 7
1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 9
1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА 10
1.7. ВЫБОР ВИДА ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ 11
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ 15
2.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА ИНФОРМАЦИИ 17
2.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18
2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ... 20
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 26
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ 26
3.2 КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 30
3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ РОССИЯ. 1 КВАРТАЛ 2018 32
ОБЗОР ЦЕН НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЗА МАЙ 2018 ГОДА 35
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г. НИЖНЕГО НОВГОРОДА 43
3. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 47
4. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ 49
4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 49
4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 49
4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 50
5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 52
5.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ИЛИ ЗАМЕЩЕНИЯ УЛУЧШЕНИЙ 52
5.2 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 62
5.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, РАССЧИТАННОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 68
6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 69
6.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА 71
6.2. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ 77
6.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ 81
6.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, РАССЧИТАННОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 82
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 83
7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ 83
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 86
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 88
Список использованных данных для оценки 89

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1.

Объект оценки	Многофункциональное здание общественного пользования, назначение: нежилое, площадь 25 222 кв. м, количество этажей: 8. в том числе подземных: 1 , адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый (условный) номер: 52:18:0060109:77; Право аренды на земельный участок общей площадью 5 470,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть) находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый номер 52:18:06 01 09:0010
Адрес Объекта оценки	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность, право аренды
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Шоколад»
Цель и задачи оценки	Определении справедливой стоимости недвижимого имущества. Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шоколад»
Вид(ы) определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	«04» июля 2018 г.
Срок проведения оценки	«03» июля - «04» июля 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	В соответствии с Техническим заданием на оценку

1.2.Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (СФСО):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- Правила профессиональной этики оценщиков Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- МСФО (IFRS) 13;
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что

необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности. Обязательность применения стандартов СРО «СФСО» обусловлена тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организации «СФСО» и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения справедливой стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, договор инвестирования в редакции дополнительных соглашений
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.

Копии использованных документов, информационных материалов представлены в приложении к настоящему отчету. При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте отчета приведены ссылки на их источник.

1.3. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Специальные допущения и ограничительные условия:

- Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Запрещается публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а так же публикация ссылок на него, сведений, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия;
- Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке;
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Стоимостная оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости;
- Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в отчете составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

1.4. Сведения об Оценщике и Заказчике оценки

Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.2.

Организационно- правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037843036285
Дата присвоения ОГРН	Зарегистрировано до 01 июля 2002 г.
Местонахождение юридического лица	109004, г. Москва, Известковый переулок, д. 1, этаж 3

Сведения об Оценщике

Таблица 1.3.

ФИО оценщика	**Юрина Анастасия Вячеславовна**
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» регистрационный №434 от14.04.2017г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400403577 от 04.10.13 г. НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года
Сведения о страховании	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика №

гражданской ответственности	0991R/776/90086/18 от 16.05.2018 г. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование» . Страховая сумма: 30 000 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 01 июня 2018 г. по 31 мая 2019 г.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Местонахождение Оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (организации)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Место нахождение юридического лица	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности	ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает на себя обязательства по дополнительной ответственности в рамках возмещения убытков, причиненных ЗАКАЗЧИКУ или имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком и ИСПОЛНИТЕЛЕМ, в соответствии с полисом страхования № V51277-0000236 от «09» января 2018 г., выданного открытым акционерным обществом СК «ВТБ Страхование», период действия с 24.01.2018 по 23.01.2019 г. Страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.
Сведения о независимости оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения об иных специалистах принимавших участие в оценке

Таблица 1.4.

ФИО	Не привлекались
Диплом	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Квалификация по диплому	
Степень участия	
Основание для участия в оценке	

1.5. Основные факты и выводы

Общая информация

Таблица 1.5.

Порядковый номер Отчета	№ 860/18
Основание для проведения оценки	Дополнительного соглашения № 4 от «03» июля 2018 года к Договору № 950/О-16 на оказание услуг по оценке от «23» августа 2016 года.
Цель и задачи оценки	Определении справедливой стоимости недвижимого имущества. Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шоколад»
Дата оценки	«04» июля 2018 г.
Период проведения оценки	«03» июля - «04» июля 2018 г.
Дата составления Отчета	«04» июля 2018 г.
Дата осмотра Объекта оценки	Осмотр не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком

Информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.6.

Объект оценки	Многофункциональное здание общественного пользования, назначение: нежилое, площадь 25 222 кв. м, количество этажей: 8. в том числе подземных: 1 , адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый (условный) номер: 52:18:0060109:77; Право аренды на земельный участок общей площадью 5 470,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть) находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый номер 52:18:06 01 09:0010
Адрес Объекта оценки	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность, право аренды
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Шоколад»
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Балансовая стоимость, руб.	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости
Текущее использование Объекта оценки	Нежилое здание многофункционального назначения с площадями торгово-развлекательного типа
Ограничения по использованию имущества	Не выявлены

Результаты оценки

Таблица 1.7.

Справедливая стоимость Объекта оценки			
Наименование	**рассчитанная**		
	доходным подходом, руб.	сравнительным подходом, руб.	затратным подходом, руб.
Многофункциональное здание общественного пользования, назначение нежилое, общей площадью 25 222 кв. м., количество этажей 8, в том числе подземных, адрес объекта: РФ, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124. Кадастровый (или условный) номер: 52:18:0060109:77	719 091 916	не применялся	830 186 293
Право аренды на земельный участок общей площадью 5 470,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть) находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый номер 52:18:06 01 09:0010	не применялся	116 648 024	не применялся
Заключение о справедливой стоимости			
Итоговое заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, руб. (с учетом НДС)		**869 068 253 (Восемьсот шестьдесят девять миллионов шестьдесят восемь тысяч двести пятьдесят три) руб.**	
в том числе:			
Наименование элемента	Справедливая стоимость, руб., включая НДС	Справедливая стоимость, руб., не включая НДС	В том числе НДС, 18%
Многофункциональное здание общественного пользования, назначение нежилое, общей площадью 25 222 кв. м., количество этажей 8, в том числе подземных, адрес объекта: РФ, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124. Кадастровый (или условный) номер: 52:18:0060109:77	752 420 229,00	637 644 261,86	114 775 967,14
Право аренды на земельный участок общей площадью 5 470,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть) находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый номер 52:18:06 01 09:0010	116 648 024,00	98 854 257,63	17 793 766,37
Итого, руб.	**869 068 253**	**736 498 519,49**	**132 569 733,51**

1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Запрещается публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а так же публикация ссылок на него, сведений, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия;
- Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке;
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Стоимостная оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости;
- Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в отчете составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Оценщики должны провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности).

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке стоимости объекта оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке стоимости объекта оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 860/18.

1.7. Выбор вида определяемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности. Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шоколад»

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана справедливая стоимость недвижимого имущества.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, Приказу Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть

отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В преамбуле к федеральным стандартам оценки говорится (п.1 Общих положений):

«Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности».

При этом в ст.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» также сказано, что федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Таким образом, на следующем этапе оценки обратимся к основным понятиям международных стандартов оценки (МСО).

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. **В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.**

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основываться на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

По ряду основных признаков, определение справедливой стоимости согласно стандарту МСФО (IFRS) №13 соответствует определению рыночной стоимости согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135, а также ФСО №№ 1-3, 7, т.е. значение рыночной стоимости может быть использовано для определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

1.8. Последовательность определения стоимости Объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки справедливой стоимости рассматривается возможность и необходимость применения

основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

- согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную справедливую стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости недвижимого имущества:

Многофункциональное здание общественного пользования, назначение: нежилое, площадь 25 222 кв. м, количество этажей: 8. в том числе подземных: 1 , адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый (условный) номер: 52:18:0060109:77

Право аренды на земельный участок общей площадью 5 470,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть) находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый номер 52:18:06 01 09:0010

Текущее использование Объекта оценки в настоящее время - отдельно-стоящее здание многофункционального назначения.

Краткое описание.

ТЦ «Шоколад» расположен в центральной части Нижнего Новгорода, на пересечении основных городских магистралей – улиц Белинского и Максима Горького, в непосредственной близости от новых элитных жилых комплексов. Якорными арендаторами 8-этажного торгового центра являются гипермаркет EuroSpar», фитнес-центр R-Фитнес сети Reebok, , кафе «Шоколадница», салон связи «Связной».

Поскольку Торговый Центр ориентирован на самый широкий круг покупателей из всех слоев населения, поэтому выбор резидентов не ограничен рамками какой-то определенной целевой аудитории.

2.1. Основные характеристики объекта оценки
Состав объекта. Основные сведения

Таблица 2.1.

Наименование	Нежилое здание
Местоположение	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124
Год постройки	2003
Площадь, кв. м	25 222,00
Площадь застройки, кв. м	4 115,70
Вид права	Общая долевая собственность
Документы, подтверждающие право на объект	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.09.2016 г. № 52/255/001/2016-10235
	Кадастровый паспорт здания № К-В (ГКУ)/13-477428 от 03.09.2013 г.; Технический паспорт на нежилое здания по состоянию на 19.11.2003 г.;
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Количество этажей	8 (в т.ч. подземных 1)
Назначение	Торгового-развлекательного назначения
Конструктив здания	Фундамент - ж/б свайные с монолит ростверк; Наружные и внутренние капитальные стены - каркас железобетонный; газобетонные; Перегородки - газобетонные; Крыша/кровля - прочие; Перекрытия - железобетонные монолитные; Полы - плиточные; Проемы: Оконные - внутренние с металлопластиковыми рамами; Дверные - деревянные проемы; Лестницы - железобетонные; Внутренняя отделка - простая.
Кадастровый номер	52:18:0060109:77
Кадастровая стоимость, руб.	69 121 647,66
Наименование	**Земельный участок (не входит в состав объекта оценки)**
Местоположение	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124
Площадь, кв. м	5 470,00
Вид права	Долгосрочная аренда

Документы, подтверждающие право на объект	Договор № 10722/06 аренды земельного участка от 04.02.2004.
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	Объект капитального строительства (нежилое здание)
Категория / вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов / Под зданием торгового, культурно-развлекательного, спортивно-оздоровительного и офисного центра
Форма / рельеф	Многоугольник / ровный
Кадастровый номер	52:18:0060109:10
Кадастровая стоимость, руб.	76 495 105,60

2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Таблица 2.2.

Наименование объекта	Субъект права	Правоустанавливающий документ	Существующие ограничения (обременения) права[1]
Многофункциональное здание общественного пользования, назначение нежилое, общей площадью 25 222 кв. м., количество этажей 8, в том числе подземных, адрес объекта: РФ, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124. Кадастровый (или условный) номер: 52:18:0060109:77	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Шоколад»	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.09.2016 г. № 52/255/001/2016-10235	Аренда
Право аренды на земельный участок общей площадью 5 470,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть) находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый номер 52:18:06 01 09:0010	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Шоколад»[2]	Договор № 10722/06 аренды земельного участка от 04.02.2004.	-

Оцениваемые права

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124.

Право собственности. Согласно ст. 209 ГК Российской Федерации «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Право общей долевой собственности

Согласно Части 1, Раздела II, Главы 16, статей 246, 247 Гражданского кодекса Российской Федерации содержанием права общей долевой собственности является:

- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

[1] В соответствии с Техническим заданием, оценка проводится без учета обременений.
[2] Регистрация договора аренды земельного участка на нового собственника здания в стадии оформления

- Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.
- Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Право аренды

Согласно Части 2, Раздела IV, Главы 34, статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации содержанием права общей долевой собственности является:

- Арендатору принадлежат права владения и пользования арендованным имуществом.
- Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

На дату оценки, объект используется по прямому назначению.

В дальнейших расчетах специалист-оценщик исходил из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством.

Однако углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

Объект принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «ТРЦ Шоколад».

Согласно правоустанавливающим документам у Объекта оценки существуют обременения: доверительное управление, аренда. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений)[3].

В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Справедливая стоимость в отчете рассчитывалась без учета каких либо ограничений и обременений.

[3] В соответствии с Техническим заданием на оценку.

2.3 Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком

Таблица 2.3

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки. Документы подтверждают существующие права на объект оценки (Свидетельство о государственной регистрации права).
Сопоставление данных об объекте оценки	Соответствуют.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Обременения выявлены. В Отчете об оценке приводится соответствующее описание.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

• состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

• глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;

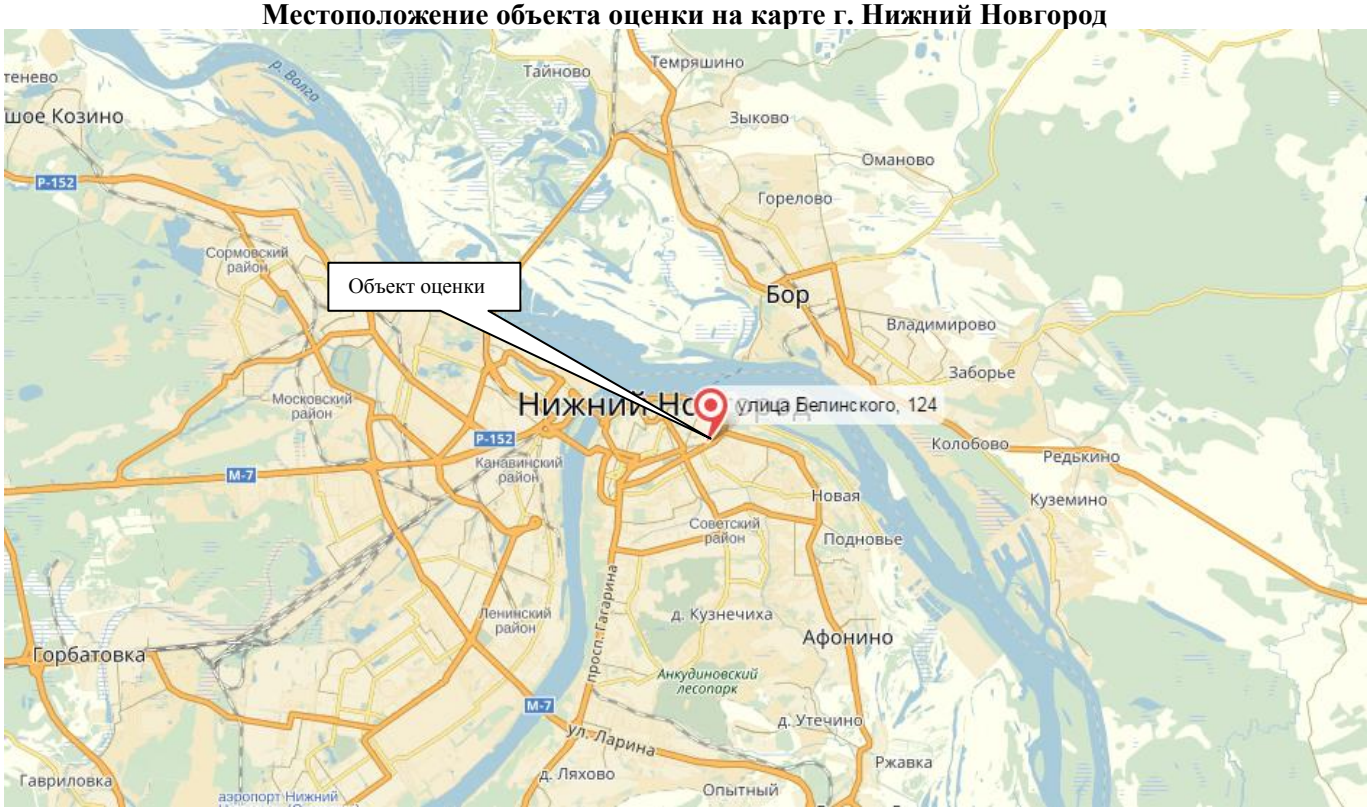
• отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости объекта на дату оценки.

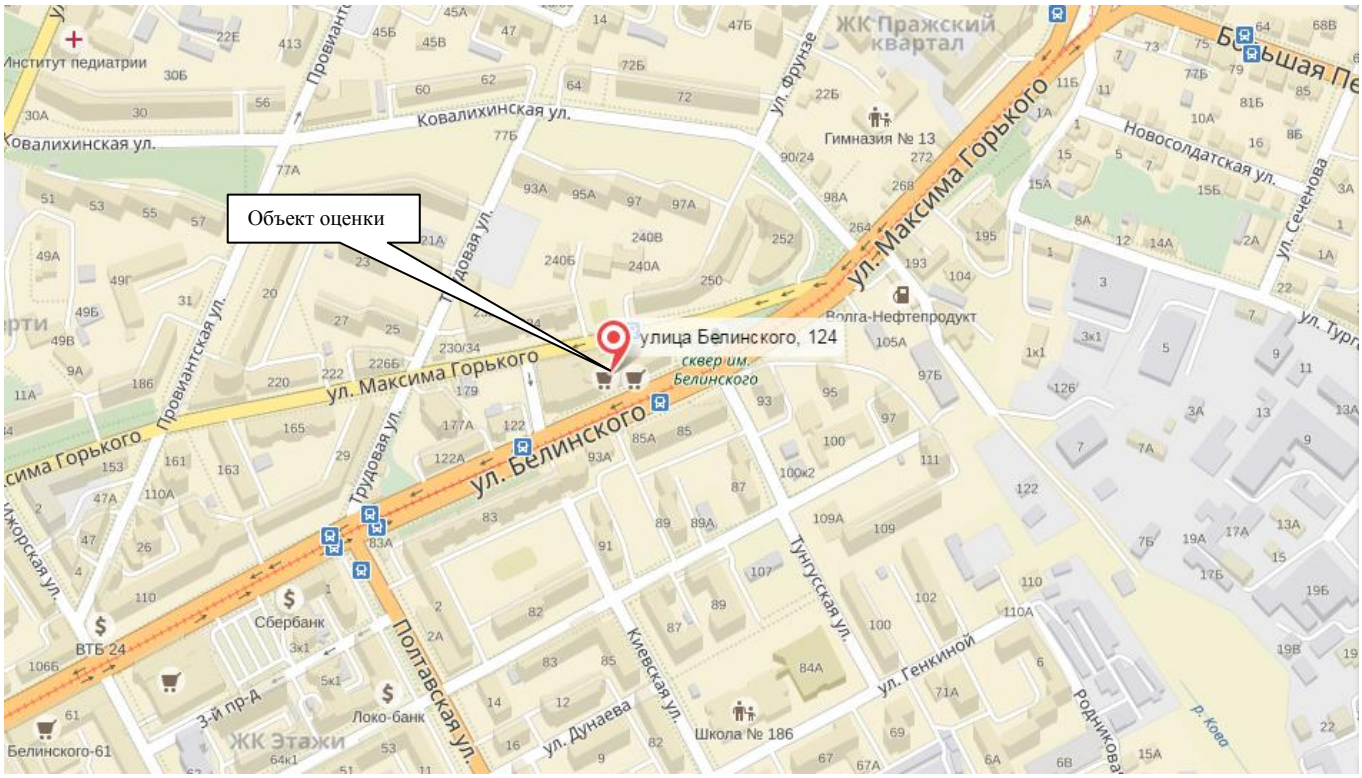
Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 860/18.

2.4. Местоположение объекта оценки

Местоположение объекта оценки на карте г. Нижний Новгород



Локальное расположение объекта оценки



Источник: www.yandex.ru

Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Краткая характеристика г. Нижний Новгород

Ни́жний Но́вгород (в разговорной речи часто — Нижний) — город в России, административный центр Нижегородской области, центр и крупнейший город Приволжского федерального округа. Расположен в центре Восточно-Европейской равнины на месте слияния Оки и Волги. Ока делит город на

две части — верхнюю на Дятловых горах и нижнюю на её левом низинном берегу. В период с 1932 по 1990 год город носил название Го́рький (в честь писателя Максима Горького).

Нижний Новгород — пятый по численности населения город России с населением 1 267 760 чел. (2015), важный экономический, транспортный и культурный центр страны. Город является центром Нижегородской агломерации, население которой насчитывает 2,08 млн чел.; она является шестой по величине в стране и второй в Среднем Поволжье.

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

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

Районы Нижнего Новгорода

Муниципальное образование «Город Нижний Новгород», обладая статусом городского округа, делится на 8 районов (см. карту): Автозаводский, Канавинский, Ленинский, Московский, Нижегородский, Приокский, Советский и Сормовский. Формирование современной административной структуры было завершено в 1970 году, когда были созданы современные Московский, Нижегородский и Советский районы. Самый большой из районов — Автозаводский. По состоянию на 2010 год в нём проживало 307,3 тыс. человек, а его площадь, значительную часть которой занимает промышленная зона, составляла 94 км². Наиболее плотно населённым и наименьшим по площади является Ленинский район.

В состав пяти районов входят 13 населённых пунктов[21]:

- курортный посёлок Зелёный Город;
- посёлки: Берёзовая Пойма, Луч, учхоза «Пригородный»;
- деревни: Бешенцево, Ближнеконстантиново, Кузнечиха, Ляхово, Мордвинцево, Новая, Новопокровское, Ольгино;
- слобода Подновье.

Исторический центр города (почти полностью находящийся в настоящее время на территории Нижегородского района) издавна делился на несколько частей: Кремль на Часовой горе, Верхний посад, прилегающий к Кремлю с юга, Нижний посад на берегу Волги и Оки, Започаинье на противоположном Верхнему посаду берегу реки Почайны, Гребешок (Ярилина гора), Новая Стройка к югу от Большого острога, с юга и юго-востока ограниченная улицей Белинского — старой границей города, и слободы (Благовещенская, Панская, Акулинина, Солдатская).

Экономика

Нижний Новгород — один из крупнейших промышленных центров России, ведущая роль в котором принадлежит предприятиям отрасли машиностроения, металлообработки и информационных технологий.

Основной объём промышленного производства приходится на автомобилестроение, судостроение и производство вооружений. На Горьковском автомобильном заводе работает 27 тысяч человек (2009). Крупнейшими заводами этой сферы являются: судостроительный завод «Красное Сормово», авиастроительный завод «Сокол», Нижегородский машиностроительный завод, заводы авиационного оборудования «Гидромаш» и «Теплообменник», завод «Красная Этна», дизелестроительный завод «РУМО», «Красный якорь», «Термаль», завод «НИТЕЛ», Завод аппаратуры связи им. А. С. Попова, НПО «Салют» и Нижегородский завод им. Г. И. Петровского.

Тяжёлая промышленность города представлена Горьковским металлургическим заводом. Строительная промышленность обеспечивается местными строительными материалами. Лёгкая и пищевая промышленность представлены чулочно-трикотажными, кожевенно-обувными, швейными предприятиями, мясокомбинатами, колбасными заводами, молочными комбинатами. Работает ряд предприятий деревообрабатывающей и полиграфической отраслей.

Тепло- и энергообеспечение города осуществляют Автозаводская ТЭЦ электрической мощностью 580 МВт, Сормовская ТЭЦ (ТГК-6) — 340 МВт

Промышленный сектор производит от 50 до 60 % валового городского продукта, что составляет 40 % объёма выпускаемой промышленной продукции выпускаемой в Нижегородской области. На 137 крупных и средних предприятиях 14 основных отраслей занято около 179 тыс. человек (41 % от общей численности работающих в городе). Всего на крупных и средних предприятиях работает 423 тыс. человек.

Нижний Новгород — один из центров российских информационных технологий. В этой области представлены такие компании, как Intel, MERA Networks, МФИ Софт (MERA Systems), Teleca Russia и другие менее крупные компании. В Нижнем Новгороде расположена штаб-квартира оператора НСС, ранее также располагалась штаб-квартира оператора связи ВолгаТелеком, ныне присоединившегося к Ростелекому.

Важный вклад в валовой городской продукт вносят такие зарегистрированные в Нижнем Новгороде компании как Горьковская железная дорога (филиал ОАО «РЖД»), «Газпром Трансгаз Нижний Новгород» (дочерняя компания ОАО «Газпром»), ОАО «Верхневолжские магистральные нефтепроводы», «Волжское пароходство». В Нижнем Новгороде расположены штаб-квартиры многих компаний: Группы ГАЗ, Группы компаний «НМЖК», «Нижфарм», «НБД-Банк», «Форус-банк», «Нижегородпромстройбанк».

Источник: http://ru.wikipedia.org/,

2.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки

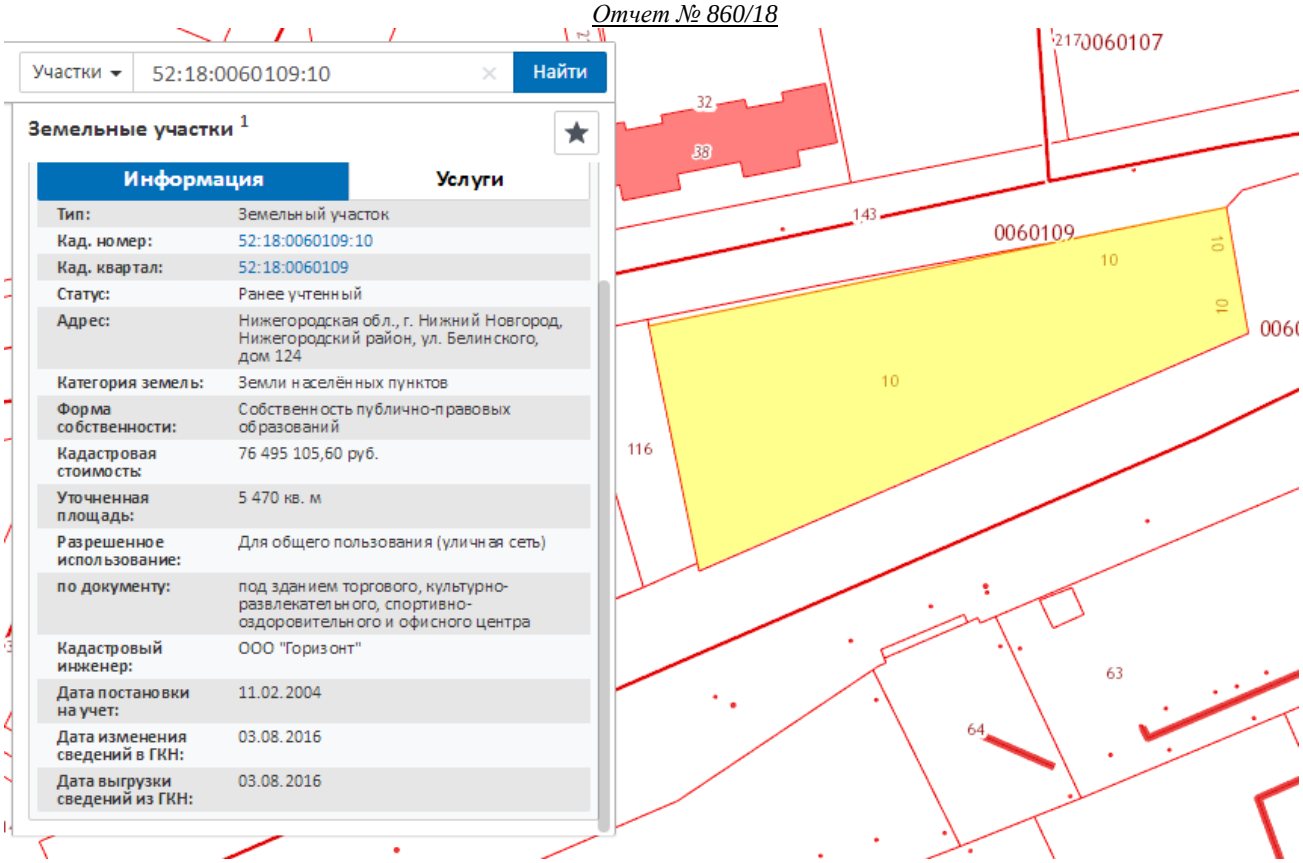
Описание Объекта оценки

Таблица 2.4.

Наименование	Нежилое здание
Местоположение	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124
Площадь, кв. м	25 222,00
Площадь застройки, кв. м	4 115,70
Вид права	Общая долевая собственность
Документы, подтверждающие право на объект	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.09.2016 г. № 52/255/001/2016-10235
	Кадастровый паспорт здания № К-В (ГКУ)/13-477428 от 03.09.2013 г.; Технический паспорт на нежилое здания по состоянию на 19.11.2003 г.;
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Количество этажей	8 (в т.ч. подземных 1)
Назначение	Торгового-развлекательного назначения
Конструктив здания	Фундамент - ж/б свайные с монолит ростверк; Наружные и внутренние капитальные стены - каркас железобетонный; газобетонные; Перегородки - газобетонные; Крыша/кровля - прочие; Перекрытия - железобетонные монолитные; Полы - плиточные; Проемы: Оконные - внутренние с металлопластиковыми рамами; Дверные - деревянные проемы; Лестницы - железобетонные; Внутренняя отделка - простая.
Кадастровый номер	52:18:0060109:77
Кадастровая стоимость, руб.	69 121 647,66

Таблица 2.5.

Наименование	Земельный участок
Местоположение	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124
Площадь, кв. м	5 470,00
Вид права	Долгосрочная аренда
Документы, подтверждающие право на объект	Договор № 10722/06 аренды земельного участка от 04.02.2004.
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	Объект капитального строительства (нежилое здание)
Категория / вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов / Под зданием торгового, культурно-развлекательного, спортивно-оздоровительного и офисного центра
Форма / рельеф	Многоугольник / ровный
Кадастровый номер	52:18:0060109:10
Кадастровая стоимость, руб.	76 495 105,60



Положительные характеристики местоположения

Объект оценки имеет удовлетворительное местоположение. Функциональное назначение Объекта оценки вполне сочетается с типичным использованием окружающей недвижимости.

Географически ТЦ "Шоколад" расположен на первой линии в Нижегородскои районе на ул. Белинского пропускная способность, которой составляет порядка несколько десятков тысяч автомобилей в день в окружении нескольких ЖК.

Отрицательные характеристики местоположения

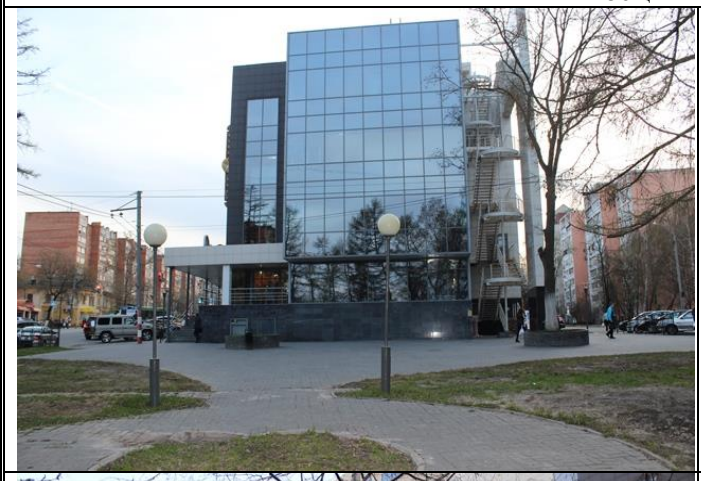
Не выявлено.

Выводы. Основываясь на характеристиках локального местоположения, Объект оценки можно характеризовать как объект хорошим коммерческим потенциалом, что касается как продажи, так и аренды.

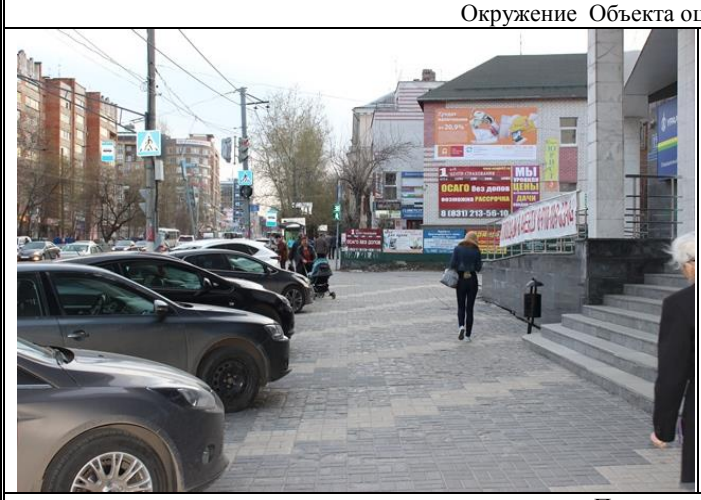
Фотографии Объекта оценки

Таблица 2.6.

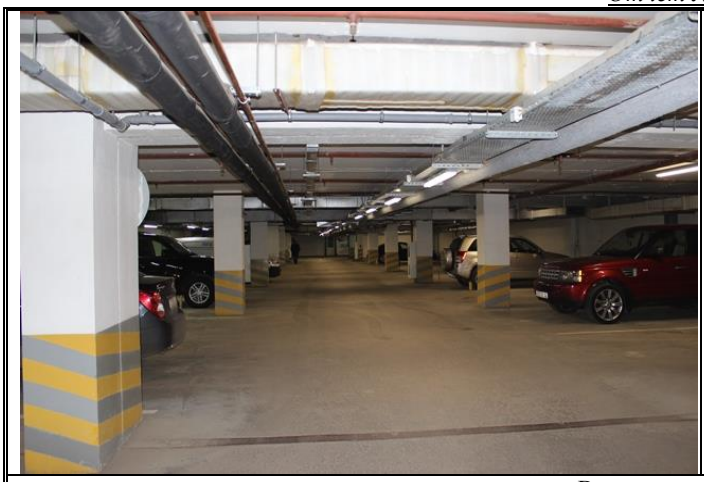
Общий вид здания



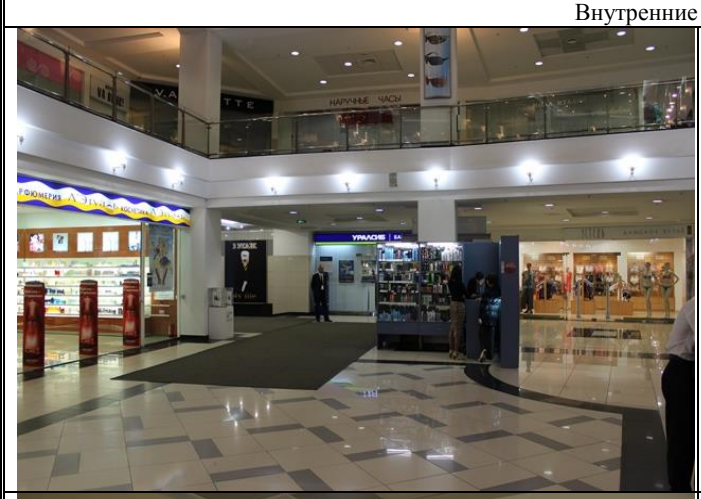
Окружение Объекта оценки и подъезд к нему

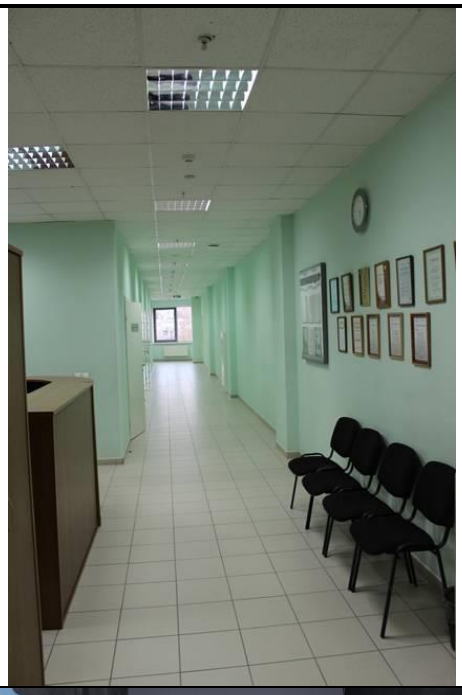


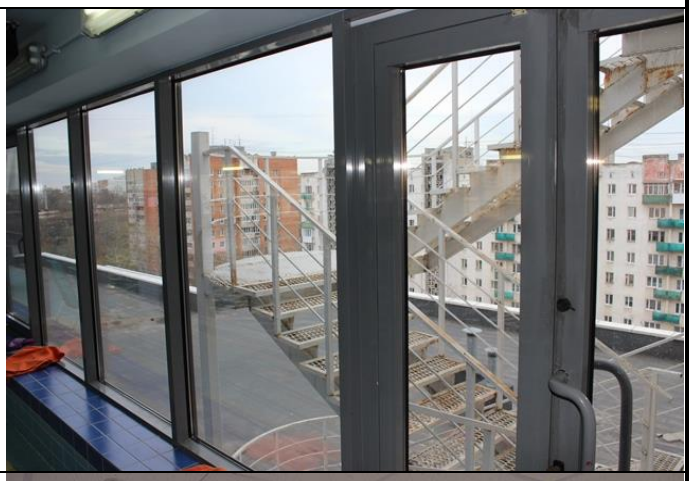
Подземный паркинг

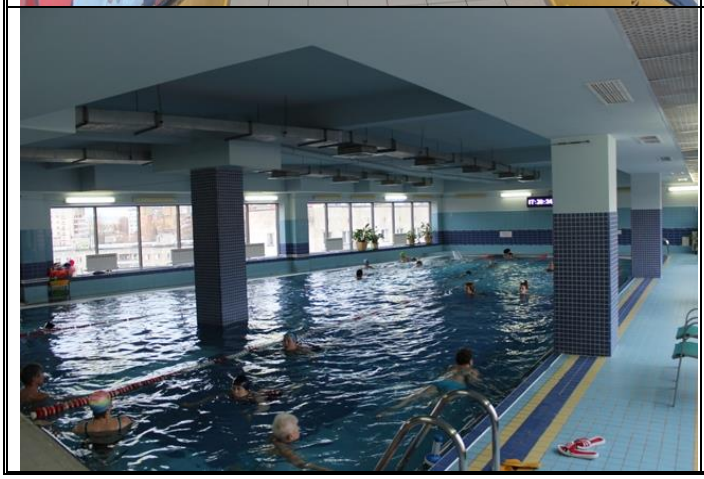


Внутренние помещения









3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе [4]

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Картина экономики. Май 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в апреле рост ВВП ускорился до 1,7 % г/г после 1,3 % г/г в 1кв18. Основной вклад в увеличение темпов роста ВВП в апреле по сравнению с предыдущими месяцами внесло улучшение динамики строительного сектора. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в апреле сохранился на уровне марта (0,3 п.п.). Другие базовые виды деятельности также продемонстрировали рост. Существенный положительный вклад в динамику ВВП, как и в предыдущие месяцы, вносит сектор услуг.

Ситуация на рынке труда в апреле по сравнению с 1кв18 в целом не изменилась. Безработица в апреле сохранилась на уровне 4,8 % от рабочей силы (с устранением сезонности) и остается вблизи естественного уровня. За период с начала года численность рабочей силы не изменилась, численность занятых увеличилась за счет сокращения числа безработных.

Определяющим фактором динамики заработных плат в целом по экономике остается рост оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, подпадающих под «майские» указы Президента Российской Федерации. Рост заработной платы в социальном секторе, в котором реализуются мероприятия по ее повышению, в целом за 1кв18 составил, по оценке, 24,5 % г/г в номинальном выражении. Вместе с тем номинальный темп роста заработных плат в частном секторе также стабилизировался на высоком уровне (около 10 % г/г).

[4] *Источник информации: МЭР http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201831053*

В апреле темп роста розничного товарооборота несколько увеличился (до 2,4 % г/г после 2,0 % г/г в марте), однако остается существенно ниже темпа роста реальных заработных плат. В то же время другие индикаторы динамики потребительского спроса (как полученные в результате опросов, так и основанные на «жестких» данных) свидетельствуют о более уверенном его восстановлении, что, вероятно, связано с изменениями в структуре потребления.

Инвестиции в основной капитал выросли на 3,6 % г/г в 1кв18. Драйвером роста инвестиций остаются закупки предприятиями производственного оборудования – как отечественного, так и импортного. Отрицательный вклад в динамику инвестиций в 1кв18 внесло строительство.

Кредит экономике в апреле продолжил расти. Хотя корпоративное кредитование продолжает расширяться, темпы роста розничного кредитного портфеля остаются выше в 3–4 раза и по- прежнему превышают номинальные темпы роста заработных плат.

В условиях широких возможностей для рефинансирования населением ранее взятых кредитов доля просроченной задолженности по кредитам населению устойчиво сокращается (6,4 % в апреле) и с февраля находится ниже соответствующего показателя для корпоративного портфеля. В то же время доля просроченных кредитов предприятиям остается стабильной с середины 2016 года.

Несмотря на благоприятную конъюнктуру сырьевых рынков, в апреле–мае рубль, как и большинство валют стран с формирующимися рынками, находился под давлением из-за волатильности на мировых финансовых рынках и снижения склонности к риску глобальных инвесторов (и, как следствие, – укрепления доллара США). Еще одним фактором ослабления рубля стал введенный в начале апреля дополнительный санкционный пакет в отношении российских компаний и граждан. Вместе с тем текущая ситуация не создает каких-либо рисков для финансовой стабильности. В этих условиях Банк России в мае проводил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила в стандартном режиме. Объем покупок с начала мая составил 4,6 млрд. долл. США (в апреле – 3,4 млрд. долл. США).

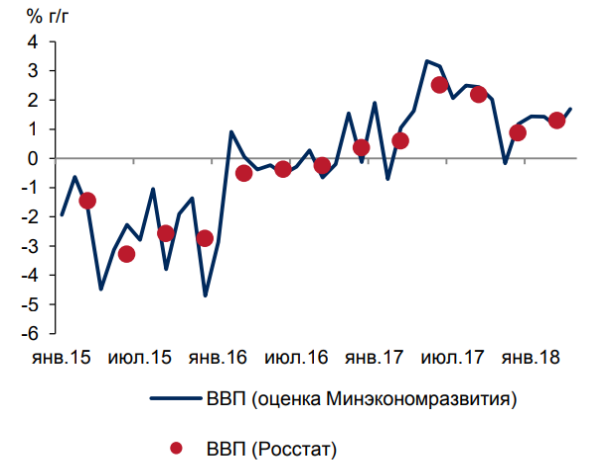
Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в апреле рост ВВП ускорился до 1,7 % г/г. В январе, феврале и марте темпы роста составили 1,4 % г/г, 1,4 % г/г и 1,1 % г/г соответственно1 . За январь– апрель ВВП увеличился на 1,3 % г/г. Основной вклад в увеличение темпов роста ВВП в апреле по сравнению с мартом внесло улучшение динамики строительного сектора. Объем работ по виду деятельности «Строительство» увеличился на 1,4 % г/г в реальном выражении после падения на 9,7 % г/г в марте и околонулевой динамики в январе–феврале.

Восстановлению темпов роста строительства в апреле способствовало возвращение погоды к календарной норме после мартовских холодов, которые стали одной из причин резкого ухудшения динамики сектора в начале весны. Дополнительный вклад в волатильность годовых темпов роста строительной отрасли также внесли статистические особенности расчета показателя с использованием метода дефлятирования.

В то же время динамика номинальных объемов строительных работ (с очисткой от сезонности) и физические объемы производства стройматериалов в последние месяцы не демонстрируют выраженной тенденции к росту, что дает основания говорить о продолжающейся стагнации в строительном секторе в текущем году. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в рост ВВП в апреле сохранился на уровне марта (0,3 п.п.). Другие базовые виды деятельности также продемонстрировали рост. Существенный положительный вклад в динамику ВВП, как и в предыдущие месяцы, вносит сектор услуг.

Рис. 1. Рост ВВП в апреле ускорился…



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. …главным образом благодаря улучшению динамики строительства

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Промышленное производство в апреле выросло на 1,3 % г/г после 1,0 % г/г в марте. Улучшение годовой динамики наблюдалось в добывающей и обрабатывающей промышленности. Рост выпуска в электроэнергетике, напротив, замедлился из-за возвращения погоды в апреле к календарной норме после холодного марта.

Ускорение роста добычи полезных ископаемых (до 1,7 % г/г в апреле после 1,4 % г/г месяцем ранее) было связано прежде всего с позитивной динамикой в нефтегазовом комплексе.

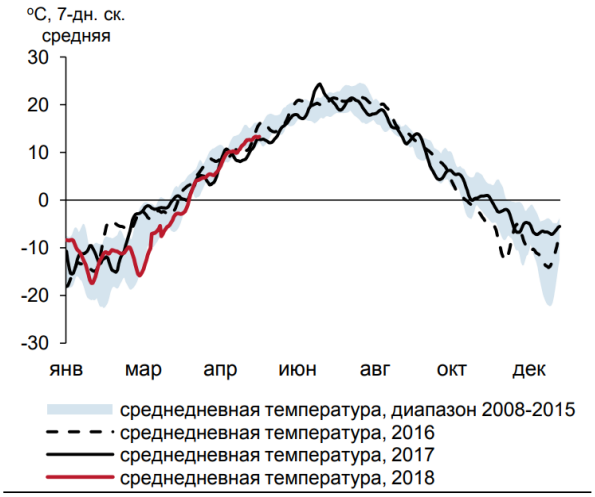
В условиях действия соглашения ОПЕК+ добыча нефти в абсолютном выражении с начала года остается относительно стабильной (в апреле – 10,97 млн. баррелей в сутки, по данным Минэнерго России). При этом эффект высокой базы начала 2017 года, когда Россия постепенно выходила на объемы производства, предусмотренные соглашением ОПЕК+, практически исчерпан. Поэтому годовая динамика нефтяной отрасли продолжает улучшаться: в апреле спад добычи нефти составил всего -0,5 % г/г.

Добыча газа продолжает активно расти в годовом выражении (более чем на 20 % г/г в марте–апреле), несмотря на потепление в России и в Европе. Экспортный спрос сохраняется на высоком уровне из-за необходимости заполнения газовых хранилищ после рекордных отборов в зимний период.

Темпы роста обрабатывающей промышленности в апреле также увеличились (до 1,1 % г/г после -0,2 % г/г месяцем ранее).

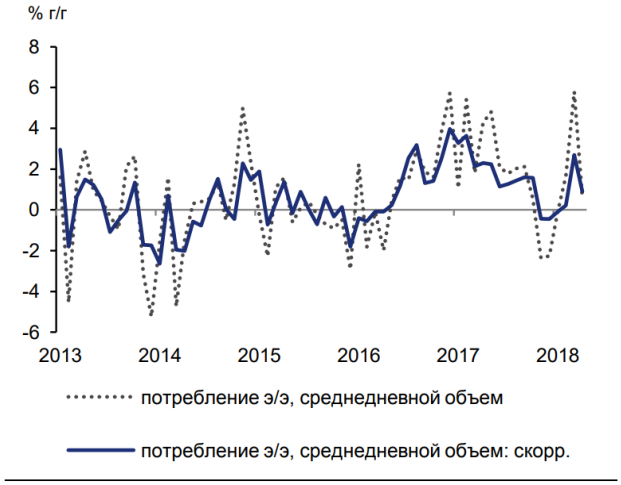
Позитивное влияние на выпуск обрабатывающих отраслей в апреле оказало увеличение количества рабочих дней на 1 по сравнению с тем же месяцем прошлого года. Календарный фактор сыграл роль и в марте, однако его вклад был отрицательным (-2 рабочих дня по сравнению с мартом 2017 года). Рассчитываемый Минэкономразвития России медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который содержит поправку на календарный фактор, в апреле снизился до 1,1 % г/г после 1,6 % г/г в марте. Показатель потребления электроэнергии с коррекцией на календарный, сезонный и температурный факторы, который используется Минэкономразвития России для оперативной оценки динамики обрабатывающей промышленности, в апреле также замедлил рост.

Рис. 3. Приближение температуры к календарной норме в апреле…



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. …привело к замедлению роста выработки электроэнергии



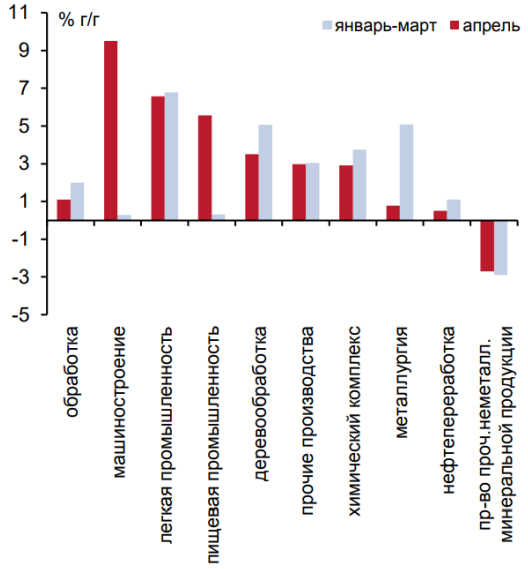
Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

В отраслевом разрезе драйверами роста обрабатывающей промышленности остаются пищевая и химическая отрасли, в меньшей степени – деревообработка и легкая промышленность. Росту выпуска в апреле также способствовало уменьшение спада в производстве стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции.

В апреле существенный положительный вклад в рост обрабатывающей промышленности внес машиностроительный комплекс после спада месяцем ранее. Вместе с тем динамика машиностроения остается неустойчивой из-за высокой волатильности выпуска в отдельных отраслях (в частности, производстве транспортных средств и оборудования, за исключением автотранспорта).

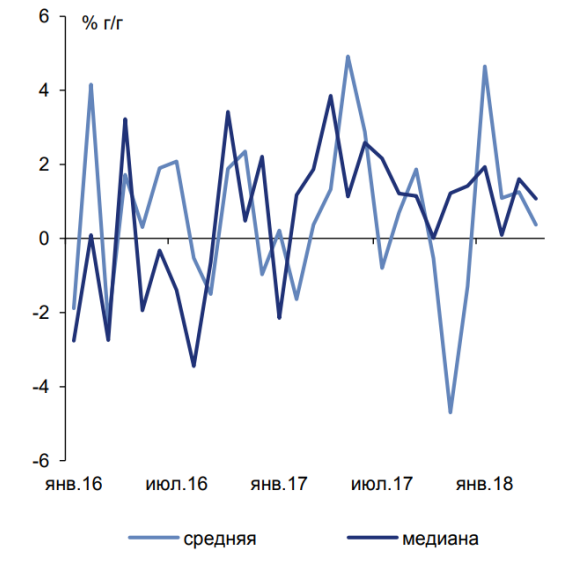
Годовые темпы роста выпуска металлургии в апреле снизились, однако сохраняются в положительной области, что связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов, производство прочих цветных металлов и ядерного топлива» в текущем году после спада в 4кв17.

Рис. 5. В апреле большинство обрабатывающих отраслей показали позитивную динамику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

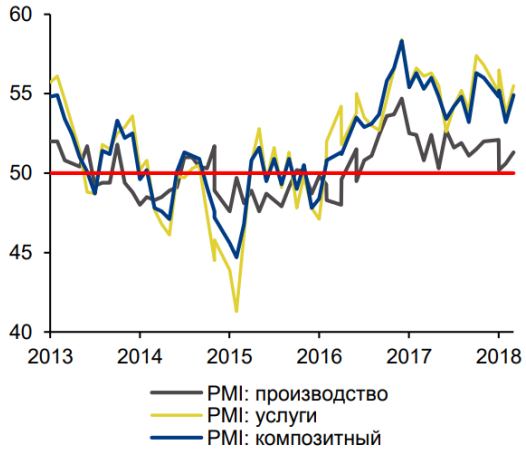
Рис. 6. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности в апреле несколько снизился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Увеличение производственной активности в апреле подтверждается динамикой оперативных индикаторов. Композитный индекс PMI вырос до 54,9 в апреле с 53,2 в марте и остается выше порогового уровня 50, который указывает на расширение производственной активности. Среднедневная погрузка грузов на железнодорожном транспорте в апреле выросла на 3,4 % г/г после 3,1 % г/г месяцем ранее, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов.

Рис. 7. Индексы PMI сигнализируют о дальнейшем расширении производства



Источник: Markit Economics, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Погрузка грузов на железнодорожном транспорте уверенно растет

Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	янв.18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	**1,7**	**1,3**	**1,1**	**1,4**	**1,4**	**1,5**	**0,9**	**2,2**	**2,5**	**0,6**	**-0,2**
Сельское хозяйство	**2,5**	**2,6**	**2,7**	**2,6**	**2,5**	**2,4**	**-0,2**	**5,4**	**0,1**	**0,9**	**4,8**
Строительство	**1,4**	**-4,0**	**-9,7**	**-0,2**	**0,2**	**-1,4**	**-0,6**	**0,0**	**-2,6**	**-4,5**	**-2,2**
Розничная торговля	**2,4**	**2,2**	**2,0**	**1,8**	**2,7**	**1,3**	**3,3**	**2,0**	**0,9**	**-1,6**	**-4,6**
Грузооборот транспорта	**4,8**	**2,5**	**4,4**	**1,9**	**1,1**	**5,4**	**2,0**	**5,5**	**8,5**	**6,1**	**1,8**
Промышленное производство	**1,3**	**1,9**	**1,0**	**1,5**	**2,9**	**1,0**	**-1,7**	**1,4**	**3,8**	**0,1**	**1,3**
Добыча полезных ископаемых	***1,7***	***1,0***	***1,4***	***0,3***	***1,1***	***2,0***	***-0,7***	***2,3***	***4,8***	***1,2***	***2,7***
добыча угля	4,8	0,0	3,1	0,8	-3,1	3,5	2,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	1,4	-0,1	0,7	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	2,5	3,0	2,1	3,7	3,1	2,5	1,7	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	-1,0	7,5	1,5	7,1	13,8	5,6	2,6	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	***1,1***	***2,2***	***-0,2***	***1,9***	***4,7***	***0,2***	***-2,2***	***0,4***	***3,2***	***-0,8***	***0,5***
пищевая промышленность	5,6	0,3	0,4	-1,6	2,1	2,5	3,5	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	6,6	6,8	-3,2	8,0	15,6	5,2	6,7	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	5,1	0,1	3,5	11,6	1,9	1,4	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,5	1,1	0,5	0,9	1,9	0,6	0,2	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	2,9	3,8	1,1	6,1	4,1	5,3	3,1	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-2,7	-2,9	-11,6	1,5	1,5	2,5	3,8	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	0,8	5,1	5,0	2,4	7,8	-3,4	-7,9	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	9,5	0,3	-7,5	3,7	4,7	1,3	-1,2	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	3,0	3,0	-3,3	12,4	-0,1	1,4	7,5	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	***1,1***	***2,2***	***7,8***	***1,8***	***-2,2***	***0,1***	***-4,7***	***0,2***	***3,6***	***1,3***	***1,7***
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	***-1,4***	***-1,6***	***-1,7***	***1,4***	***-4,6***	***-2,8***	***-3,6***	***-3,7***	***1,0***	***-5,1***	***-0,8***

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)
Федеральная служба государственной статистики (Росстат),
ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)
Источник: http://economy.gov.ru..

3.2 Классификация и Сегментация рынка недвижимости

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и

Признак классификации	Виды рынков
	внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически использующееся на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: A, B, C, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Стрит-ритейл – формат, в который попадают самые разнообразные помещения. Единой системы классификации, по аналогии с классификацией торговых центров, на этом рынке нет.

Уличная торговля – исторически самый первый формат ведения торгового бизнеса. Но сам формат стрит-ритейла (что в переводе и значит «уличная торговля») возник относительно недавно. Собственной классификации для объектов стрит-ритейла, как было упомянуто выше - нет, на сегодняшний день не существует, хотя, разумеется, в своей работе участники рынка разграничивают помещения по ряду параметров. Преимущественно, объекты стрит-ритейла можно разделить на три уровня по ценовой категории: торговые марки класса «люкс» (известные, дорогие, мировые бренды), «премиум» (также известные и популярные марки, но по стоимости несколько ниже), и марки среднего и выше среднего уровня (наиболее доступные широкому кругу покупателей).

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе не продуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящихся в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на

первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. Имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских помещений на рынке продажи и аренды.

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к нежилой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как здания многофункционального (торгово- развлекательного) назначения.

3.3. Анализ рынка инвестиций Россия. 1 квартал 2018[5]

Основные индикаторы рынка

	I кв. 2017	I кв. 2018	2018П
Общий объем инвестиций, $ млн	627	513	4 000
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-10
Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-10
Складская недвижимость	12-13	11,5-12,5	11,5-12,5

Макроэкономика

По предварительным оценкам Росстата, экономика России в I квартале 2018 г. выросла на 1,3% в годовом сопоставлении, что говорит о сохранении тренда на умеренный рост ВВП. Oxford Economics прогнозирует, что российская экономика в 2018 г. вырастет на 1,8%, при этом основным драйвером роста станет потребительский сектор.

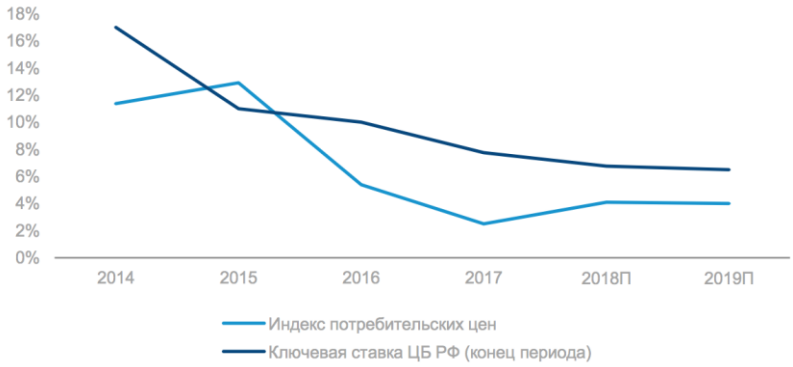
Реальный рост ВВП
Источник: Росстат, прогноз Oxford Economics

В первые три месяца года инфляция сохранялась на устойчиво низком уровне. По оценкам Росстата, в I квартале 2018 г. индекс потребительских цен составил 2,2% (г/г). ЦБ ожидает, что возвращение инфляции ближе к таргету (4%) произойдёт во втором полугодии и к концу года она достигнет значения 3-4%. С учетом низких темпов инфляции в начале года регулятор дважды снижал ключевую ставку на 25 б.п., зафиксировав ее в марте на уровне 7,25%.

[5] http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_market_overview_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

Устойчиво низкая инфляция приводит к снижению процентных ставок

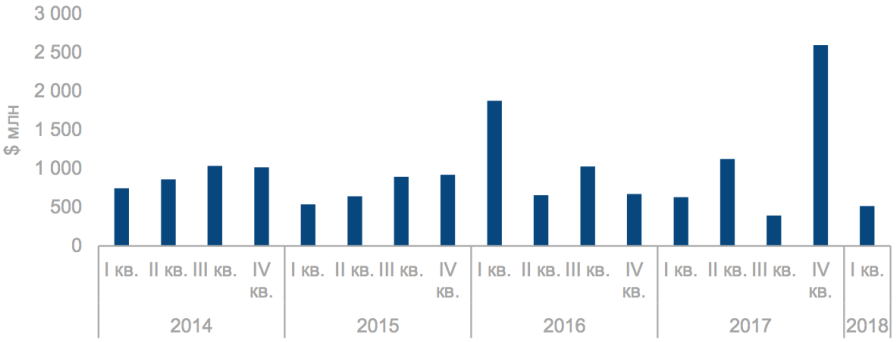
Динамика инфляции и ключевой ставки ЦБ РФ, %
Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогноз Oxford Economics



Итоги 1 квартала

Начало года продемонстрировало небольшое снижение объемов инвестиций – в I квартале 2018 г. общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость достиг $513 млн, что на 18% ниже в сравнении с I кварталом прошлого года. Однако ряд начатых ранее сделок ожидается к закрытию в течение 2018 г.

Динамика общего объема инвестиций, $ млн
Источник: Colliers International



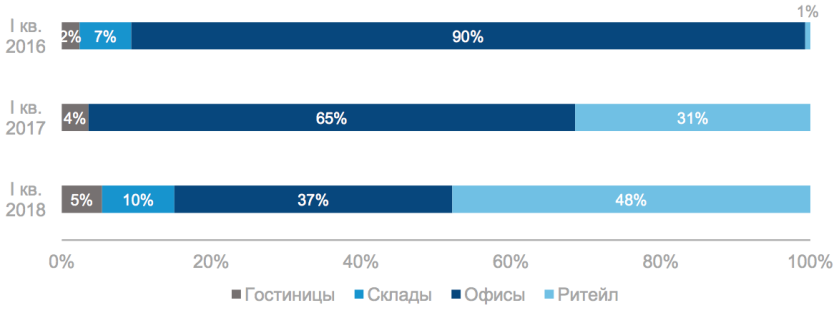
Распределение инвестиций

В начале года доминирующим у инвесторов стал торговый сегмент, на который пришлось 48% от общего объема инвестиций. Значительное влияние на распределение транзакций в I квартале оказала сделка по продаже гипермаркетов K-Rauta компании Leroy Merlin, составившая 41% совокупного объема транзакций.

Транзакции в офисном сегменте сформировали 37% от всего объема, при этом сумма инвестированных средств оказалась в два раза меньше, чем в прошлом году. Преобладающая часть вложений в офисы пришлась на приобретение объектов под собственное размещение.

Доля складского сегмента в первые три месяца года не превысила 10%. Основная активность была сосредоточена в пределах Московского региона.

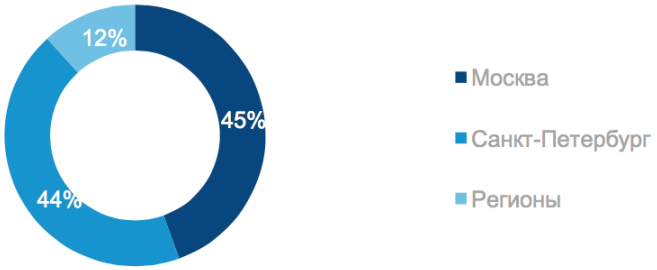
Распределение инвестиций по секторам, %
Источник: Colliers International



По итогам I квартала объем инвестиций в Москве и Санкт-Петербурге распределился практически равномерно: 45% и 44% соответственно.

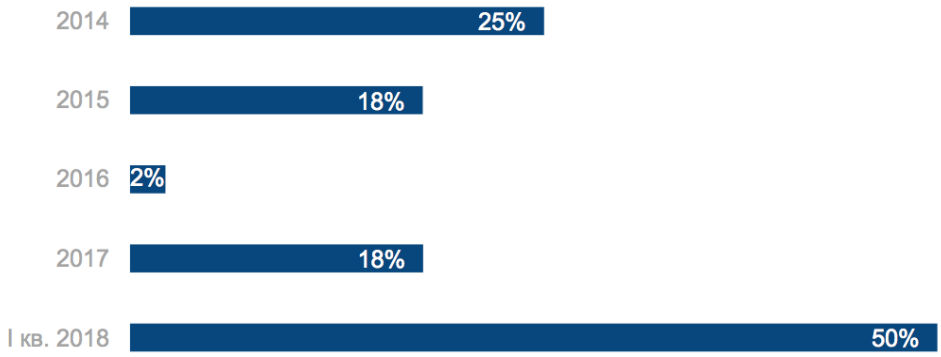
При этом доля Петербурга достигла самых высоких квартальных значений с 2011 г. В абсолютном выражении сумма транзакций по объектам в столице составила $228 млн, в Петербурге - $225 млн.

Региональное распределение инвестиций, %
Источник: Colliers International



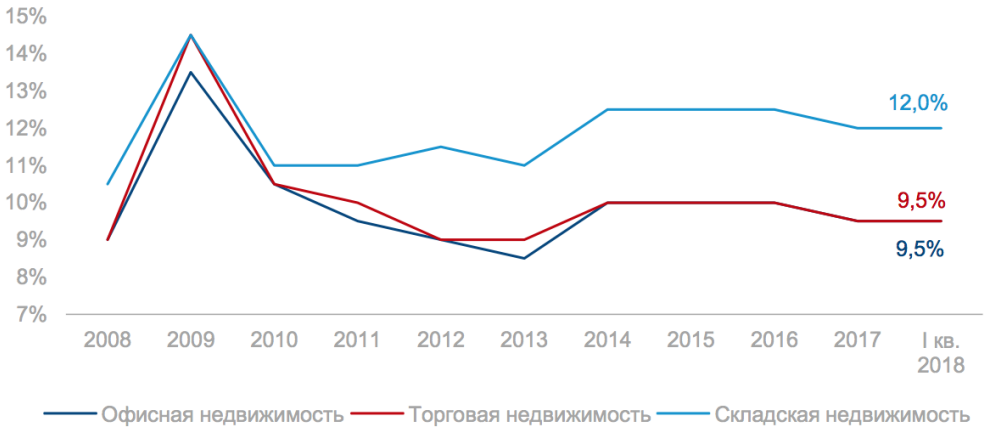
Иностранные и российские инвесторы были в равной степени активны в первые три месяца года. По объему вложений доля зарубежных инвесторов достигла максимальных значений за последнее десятилетие, благодаря уже упомянутой покупке французской компанией Leroy Merlin 12 гипермаркетов K-Rauta в России. Зарубежные инвесторы продолжают активно изучать возможность приобретения высококачественных активов со стабильным арендным потоком, расположенным прежде всего в Москве и Санкт-Петербурге, что может конвертироваться в закрытие ряда сделок до конца 2018 г.

Доля иностранного капитала в общем объеме инвестиций, %
Источник: Colliers International



В I квартале 2018 г. ставки капитализации сохранились на уровне IV квартала 2017 г.

Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм»
Источник: Colliers International



По нашим оценкам, общий объем инвестиций по итогам 2018 г. составит не менее $4 млрд. Ожидается, что офисный сектор сформирует наибольшую долю до конца 2018 г., однако внутри сегмента структура сместится в сторону инвестиций с целью получения дохода. Также остаются востребованными сегменты торговой и складской недвижимости, где также ожидается к закрытию ряд знаковых сделок.

Обзор цен на рынке торговых помещений за май 2018 года[6]

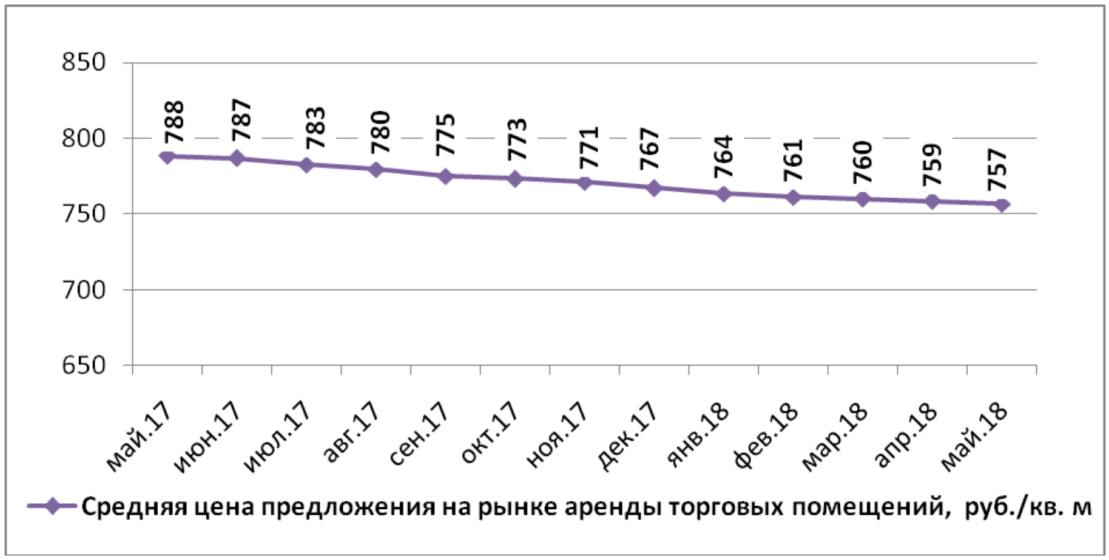
Аренда торговых помещений

По данным Gipernn.ru на рынке аренды торговых помещений в Нижнем Новгороде в мае 2018 года средняя цена предложения составила 756,8 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,2%.

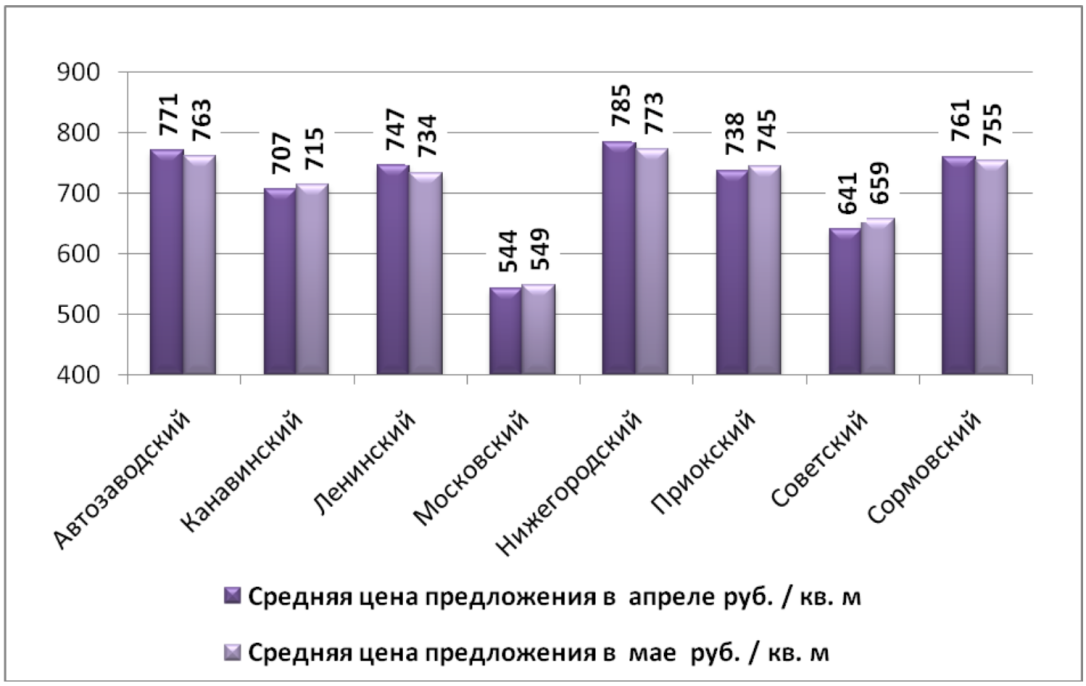
Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке аренды торговых помещений в мае наблюдалось в Советском районе и составило 2,8% по сравнению с данными за апрель.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке аренды торговых помещений в мае наблюдалось в Ленинском районе и составило 1,7% по сравнению с данными за апрель.

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



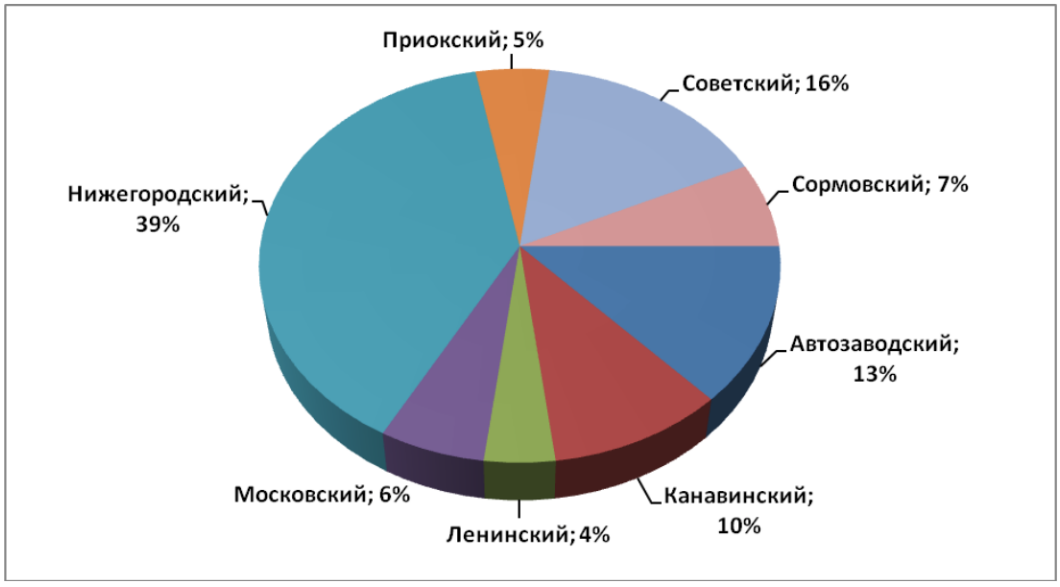
Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке аренды торговых помещений в зависимости от района (руб./м2)



[6] http://www.gipernn.ru/analitika_torgovyh-ploschadey_2018_5

Район	Средняя цена предложения в апреле, руб./кв.м	Средняя цена предложения в мае, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	770,8	762,5	-8,3	-1,1
Канавинский	706,7	715,4	8,7	1,2
Ленинский	747,1	734,4	-12,7	-1,7
Московский	543,9	548,9	5,0	0,9
Нижегородский	785,4	773,3	-12,1	-1,5
Приокский	738,4	745,1	6,7	0,9
Советский	640,6	658,7	18,1	2,8
Сормовский	760,9	755,0	-5,9	-0,8

Объем предложения на рынке аренды торговых помещений за май 2018 г.* по районам Н. Новгорода



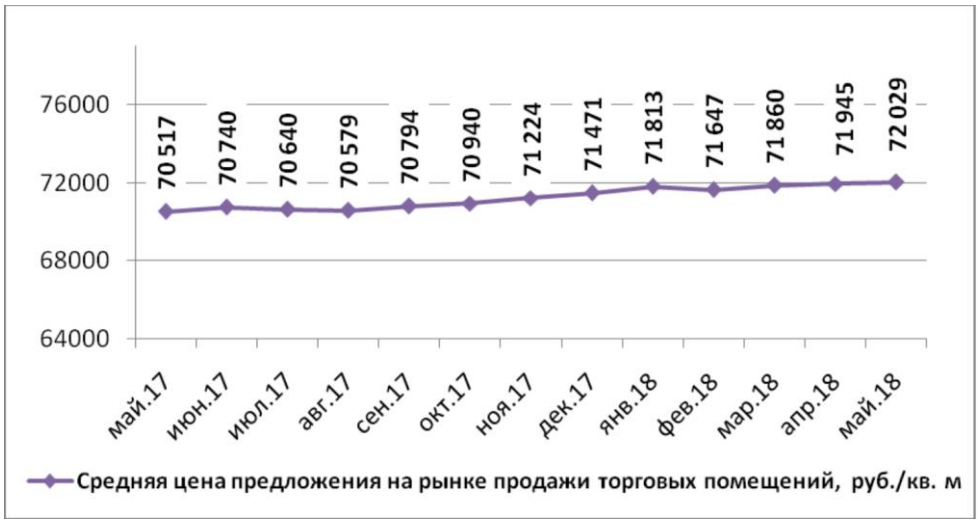
Продажи торговых помещений

По данным Gipernn.ru на рынке продажи торговых помещений Нижнего Новгорода в мае 2018 года средняя цена предложения составила 72028,6 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,1%.

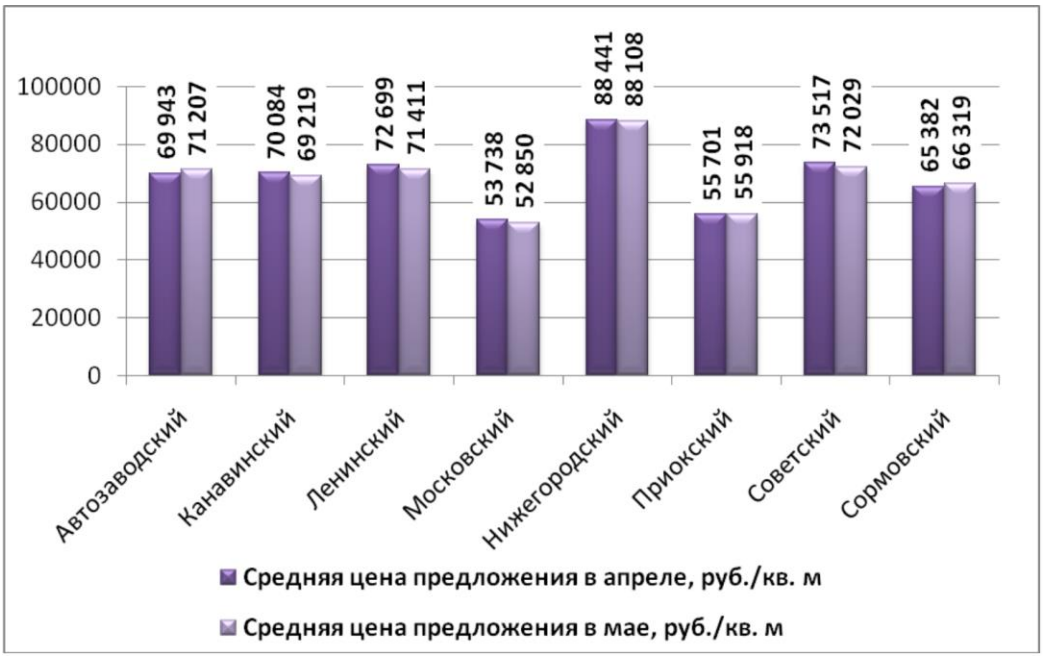
Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке продажи торговых помещений в мае наблюдалось в Автозаводском районе и составило 1,8% по сравнению с данными за апрель.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке продажи торговых помещений в мае наблюдалось в Советском районе и составило 2,0% по сравнению с данными за апрель.

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

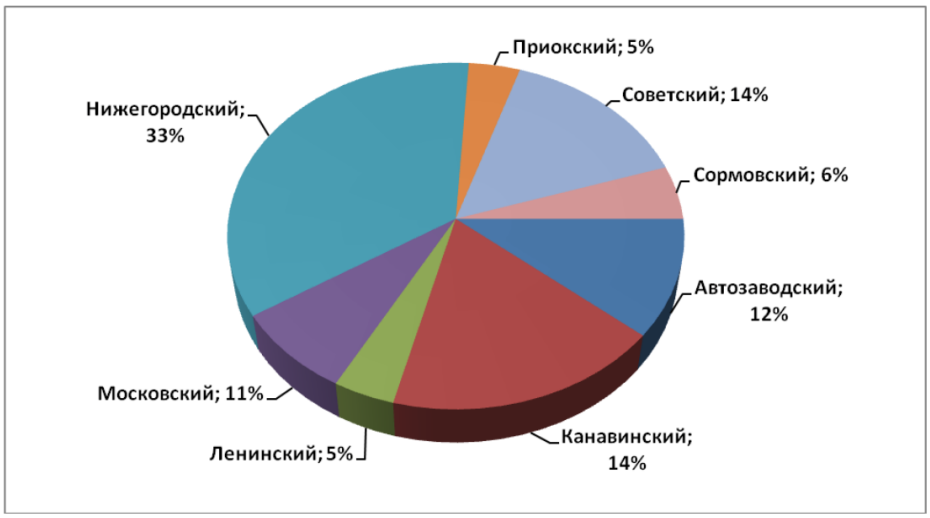


Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке продажи торговых помещений в зависимости от района (руб./кв.м)



Район	Средняя цена предложения в апреле, руб./кв.м	Средняя цена предложения в мае, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	69943,1	71207,2	1264,1	1,8
Канавинский	70083,6	69218,8	-864,8	-1,2
Ленинский	72698,8	71410,9	-1287,9	-1,8
Московский	53738,5	52850,2	-888,3	-1,7
Нижегородский	88441,4	88107,8	-333,6	-0,4
Приокский	55701,4	55918,1	216,7	0,4
Советский	73516,7	72029,4	-1487,3	-2,0
Сормовский	65381,5	66319,2	937,7	1,4

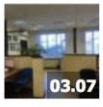
Объем предложения на рынке продажи торговых помещений за май 2018 г.* по районам Н. Новгорода



**Объем предложения оценивался на основе данных, размещенных на сайте Gipernn.ru в мае 2018 г.*

Актуальные предложения о продаже ОСЗ коммерческого использования.

Дата	Объект	Адрес	Площадь (кв.м)	Целевое назначение	Цена	Дополнительная информация
03.07	Продажа зданий	Автозаводский район, улица Юлиуса Фучика	950	офисное торговое	**37 000 000 руб.** 38 947 руб./кв.м	Продается административное 2-х этажное здание в Ав...
02.07	Продажа зданий	Автозаводский район	757,1	торговое общепит развлечения услуги другое	**38 000 000 руб.** 50 192 руб./кв.м	Продается отдельно стоящее 2-х этажное здание с ар...
25.06	Продажа зданий	Автозаводский район, улица Ватутина, 11	1 555	офисное торговое складское услуги учебный центр	**30 000 000 руб.** 19 293 руб./кв.м	продается три этажа и цокольное помещение в админи...
02.07	Продажа зданий	Канавинский район, Электровозная улица	190	торговое производственное складское автобизнес другое	**4 500 000 руб.** 23 684 руб./кв.м	Цех-склад с потолками 5м, оснащен кран-балкой гру...
02.07	Продажа зданий	Канавинский район, Базовый проезд	1 928	торговое автобизнес баня, сауна гостиница, отель общепит	**69 000 000 руб.** 35 788 руб./кв.м	Продажа 2 х этажного здания общей площадью 1928 кв...
02.07	Продажа зданий	Канавинский район, Совнаркомовская улица, 1	1 000	офисное торговое	**75 000 000 руб.** 75 000 руб./кв.м	Отдельно стоящее здания в географическом центре го...
03.07	Продажа зданий	Канавинский район, Комсомольское шоссе	570	офисное торговое производственное складское другое	**25 000 000 руб.** 43 860 руб./кв.м	Продается отдельно стоящее здание 570 кв.м. произв...

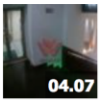
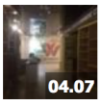
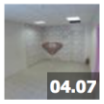
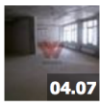
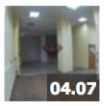
03.07	Продажа зданий	Канавинский район	310	офисное торговое производственное общепит учебный центр	**17 500 000 руб.** 56 452 руб./кв.м	Подаю здание 310 м2 в Канавинском районе. Отдельн...	
03.07	Продажа зданий	Канавинский район, Гордеевская улица, 61Г	675	офисное торговое гостиница, отель общепит развлечения	**26 000 000 руб.** 38 519 руб./кв.м	Отдельно-стоящее здание 675 м2 в районе Московског...	
02.07	Продажа зданий	Канавинский район, Базовый проезд	1 928	офисное торговое производственное складское автобизнес	**69 000 000 руб.** 35 788 руб./кв.м	Продажа 2 х этажного здания общей площадью 1928 кв...	
03.07	Продажа зданий	Канавинский район, Вокзальная улица	396	офисное торговое гостиница, отель общепит услуги	**40 000 000 руб.** 101 010 руб./кв.м	Продается отдельно стоящее здание в районе Московс...	
02.07	Продажа зданий	Канавинский район, Кузбасская улица	396	торговое автобизнес	**25 000 000 руб.** 63 131 руб./кв.м	Продажа 2-х этажного здания площадью 396 кв. м на ...	
02.07	Продажа зданий	Канавинский район, улица Вторчермета	243	офисное торговое производственное складское автобизнес	**8 262 000 руб.** 34 000 руб./кв.м	Продажа производственно-складских и офисных помеще...	
03.07	Продажа зданий	Ленинский район, Памирская улица	5 921,5	офисное торговое производственное складское автобизнес	**95 000 000 руб.** 16 043 руб./кв.м	Продается производственно-складской комплекс 1998 ...	
03.07	Продажа зданий	Ленинский район, Памирская улица	1 850	офисное торговое производственное автобизнес услуги	**45 000 000 руб.** 24 324 руб./кв.м	Продается 3-х этажное административное здание 1850...	
03.07	Продажа зданий	Ленинский район, улица Глеба Успенского	1 900	офисное торговое гостиница, отель общепит услуги	**30 000 000 руб.** 15 789 руб./кв.м	Отдельно стоящее здание ул. Глеба Успенского, Лени...	
30.06	Продажа зданий	Ленинский район, улица Глеба Успенского	319	торговое	**27 000 000 руб.** 84 639 руб./кв.м	3791Встроенно-пристроенное здание. С ремонтом, де...	
03.07	Продажа зданий	Ленинский район, улица Космонавта Комарова	800	торговое развлечения услуги учебный центр	**17 500 000 руб.** 21 875 руб./кв.м	Здание требует реконструкции. Земельный участок...	
28.06	Продажа зданий	Ленинский район, улица Вали Котика	413	офисное торговое складское автобизнес	**13 500 000 руб.** 32 688 руб./кв.м	Продаю отдельно стоящее двухэтажное нежилое здани...	
 03.07	Продажа зданий	Ленинский район, улица Новикова-Прибоя	1 139	офисное торговое	**55 000 000 руб.** 48 288 руб./кв.м	Продается 3-х этажное отдельно стоящее офисное зда...	
22.06	Продажа зданий	Московский район	1 155,2	торговое	**52 000 000 руб.** 45 014 руб./кв.м	Торговое здание представляет собой 2-этажное кирпи...	
03.07	Продажа зданий	Московский район, Сормовское шоссе	5 083	офисное торговое складское	**104 500 000 руб.** 20 559 руб./кв.м	Сормовское шоссе отдельно стоящее здание склад 508...	

03.07	Продажа зданий	Нижегородский район, улица Пискунова, 28	345	офисное торговое гостиница, отель услуги учебный центр	**24 000 000 руб.** 69 565 руб./кв.м	Продаётся отдельно стоящее здание 345 кв.м. на ул....	
27.06	Продажа зданий	Нижегородский район, Деловая улица, 8	1 280,3	офисное торговое производственное складское автобизнес	**60 000 000 руб.** 46 864 руб./кв.м	Здание находится на красной линии по ул.Деловая, т...	
02.07	Продажа зданий	Нижегородский район	600	офисное торговое общепит спорт – спортзал, фитнес-центр, тренажерный зал, танцевальный зал и т.д. услуги	**39 000 000 руб.** 65 000 руб./кв.м	Продается 2-х этажное отдельно стоящее здание обще...	
02.07	Продажа зданий	Нижегородский район, Новосолдатская улица, 1а	230	офисное торговое автобизнес баня, сауна развлечения	**9 000 000 руб.** 39 130 руб./кв.м	Продается объект недвижимости в центре города, ряд...	
22.06	Продажа зданий	Нижегородский район	3 658,5	офисное торговое гостиница, отель развлечения	**274 387 500 руб.** 75 000 руб./кв.м	3-х этажное кирпичное здание. 1928 года строи...	
15.06	Продажа зданий	Нижегородский район, к.п. Зеленый Город п. Звезда	408	офисное торговое гостиница, отель услуги учебный центр	**30 500 000 руб.** 74 755 руб./кв.м	Здание много-функциональное, 3-х уровневое, 408 кв...	
03.07	Продажа зданий	Нижегородский район, Казанское шоссе	4 000	офисное торговое производственное автобизнес	**320 000 000 руб.** 80 000 руб./кв.м	Продаю отдельно стоящее здание - Казанское шоссе ...	

	Максимальное значение	101 010
	Минимальное значение	15 789
	Среднее значение	47 420

Актуальные предложения об Аренде торгово-офисных площадей.

Дата	Объект	Адрес	Площадь (кв.м)	Целевое назначение	Цена	Дополнительная информация
22.06	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Родионова	2 000	торговое производственное	**600 000 руб./мес.** 300 руб./кв.м	Месторасположение: Город Нижний Новгород, Нижегор...
22.06	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Родионова	1 000	торговое производственное	**300 000 руб./мес.** 300 руб./кв.м	Месторасположение: Город Нижний Новгород, Нижегор...
02.07	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Добролюбова, 8 Информация о доме	446,8	торговое складское	**300 000 руб./мес.** 671 руб./кв.м	Сдам 446,8кв.м из них: цоколь (подвал по документ...
02.07	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Минина, 22 Информация о доме	173	офисное торговое	**165 000 руб./мес.** 954 руб./кв.м	Предлагается в аренду помещение на первом этаже эл...
04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, Большая Покровская улица, 22	290	торговое	**290 000 руб./мес.** 1 000 руб./кв.м	свет, вода, ремонт частично, вход с Покровки...
04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Композитора Касьянова, 5А Информация о доме	50	торговое	**25 000 руб./мес.** 500 руб./кв.м	Сдам в аренду торговое помещение прямоугольной фор...
04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Белинского, 34 Информация о доме	103	торговое	**130 000 руб./мес.** 1 262 руб./кв.м	Помещение расположено в зоне высокого пешеходного ...

04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Максима Горького, 184 Информация о доме	63	торговое	**60 000 руб./мес.** 952 руб./кв.м	Помещение на 1 этаже. Отдельный вход. 2 смежных за...	
04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, Малая Покровская улица, 24 Информация о доме	217	офисное торговое	**108 500 руб./мес.** 500 руб./кв.м	Аренда торгового помещения на ул. Малая Покроская ...	
 04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, Большая Покровская улица, 52	32	офисное торговое	**41 600 руб./мес.** 1 300 руб./кв.м	Аренда офисно-торгового помещения премиум-класса в...	
04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, Нижне-Волжская набережная, 6	134	офисное торговое	**89 000 руб./мес.** 664 руб./кв.м	Аренда помещения на ул. Нижне-волжская 6, 1 этаж, ...	
04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Максима Горького, 158 Информация о доме	420	торговое	**210 000 руб./мес.** 500 руб./кв.м	Аренда помещения свободного назначения на Максима ...	
04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Родионова, 102	29	офисное торговое	**20 300 руб./мес.** 700 руб./кв.м	Аренда офиса на ул. Родионова 102, 2-й этаж, светл...	
 04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, Большая Покровская улица, 96	117	торговое	**80 028 руб./мес.** 684 руб./кв.м	Аренда помещения торгового и под офис на красной л...	
04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Родионова, 197 Информация о доме	213	торговое	**200 000 руб./мес.** 939 руб./кв.м	Аренда помещения свободного назначения на Родионов...	
04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, Нижне-Печёрская улица, 18	31	торговое	**17 050 руб./мес.** 550 руб./кв.м	Аренда торгово-складского помещения на ТК Советски...	
 04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Родионова, 165 Информация о доме	47	торговое	**40 000 руб./мес.** 851 руб./кв.м	Аренда помещения на Родионова за ТЦ Ганза, помещен...	
04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, Ильинская улица, 58 Информация о доме	172	торговое	**86 000 руб./мес.** 500 руб./кв.м	Аренда помещения свободного назначения,ул.Ильинска...	
 04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Максима Горького, 43 Информация о доме	140	торговое	**140 000 руб./мес.** 1 000 руб./кв.м	Аренда помещения на Максима Горькова в ЖК Дом с Те...	
 04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Родионова, 134	133	торговое	**59 850 руб./мес.** 450 руб./кв.м	Аренда помещения свободного назначения на Родионов...	
04.07	Аренда помещения	Нижегородский район, Верхне-Печёрская улица, 7Б	29	торговое	**17 000 руб./мес.** 586 руб./кв.м	Аренда торговой площади в ТЦ Олимп, первый этаж, х...	
03.07	Аренда помещения	Нижегородский район, Кожевенная улица, 4	26	офисное торговое	**13 000 руб./мес.** 500 руб./кв.м	Сдается в аренду офис с отдельным входом с лестнич...	
03.07	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Минина, 15б Информация о доме	110,6	офисное торговое	**60 000 руб./мес.** 542 руб./кв.м	Представляет собой встроенное помещение, расположе...	

	Аренда помещения	Нижегородский район, Верхне-Печёрская улица, 7Б	35	торговое	**24 500 руб./мес.** 700 руб./кв.м	Аренда торговой площади в ТЦ Олимп, первый этаж, х...	
	Аренда помещения	Нижегородский район, Верхне-Печёрская улица, 7Б	114	торговое	**79 800 руб./мес.** 700 руб./кв.м	Аренда торговой площади в ТЦ Олимп, первый этаж, х...	
	Аренда помещения	Нижегородский район, Большая Покровская улица, 52	470	торговое	**376 000 руб./мес.** 800 руб./кв.м	Аренда торгового помещения на 1 этаже ТЦ "Лестница...	
	Аренда помещения	Нижегородский район, Верхне-Печёрская улица, 14б	11	торговое	**11 000 руб./мес.** 1 000 руб./кв.м	Аренда торговой площади в цокольном этаже в ТЦ Вер...	
	Аренда помещения	Нижегородский район, Верхне-Печёрская улица, 14б	36	торговое	**28 800 руб./мес.** 800 руб./кв.м	Аренда торговой площади в ТЦ Перхне-Печерский, цок...	
	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Максима Горького, 184 Информация о доме	62	торговое	**50 000 руб./мес.** 806 руб./кв.м	Аренда торгового помещения на ул. Горького 184, 1 ...	
	Аренда помещения	Нижегородский район, улица Белинского, 118 Информация о доме	1 500	торговое	**900 000 руб./мес.** 600 руб./кв.м	Аренда торгового помещения на одном из самых оживл...	

	Максимальное значение	1 300		
	Минимальное значение	300		
	Среднее значение	720		

3.4. Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения г. Нижнего Новгорода[7]

Рынок земельных участков, как под жилое, так и под коммерческое использование, в городе Нижний Новгород и области в целом заполнен огромными количествами предложений о продаже. Однако, спрос на земельные участки не сильно возрастает. Многие покупатели желают приобрести земельные участки «со всеми удобствами»: развитая инфраструктура, наличие возможных коммуникаций, магазины в шаговой доступности и прочее. Более 80% рынок насыщен предложениями земельных участков под ИЖС.

Для оценки текущей ситуации и динамики развития рынка земельных участков Нижнего Новгорода сотрудниками ООО «Нижегородской коллегии судебных оценщиков и экспертов» была проведена статистическая обработка более 1 500 объявлений о продаже и покупке земельных участков.

Земельные участки под коммерческое использование города Нижнего Новгорода

Согласно диаграмме, тройку лидеров по количеству предложений земельных участков под коммерческое использование продолжают занимать– Московский, Канавинский и Нижегородский районы.

Незначительные сдвиги в объеме предложений на рынке земельных участков замечены в Приокском и Ленинском районах.

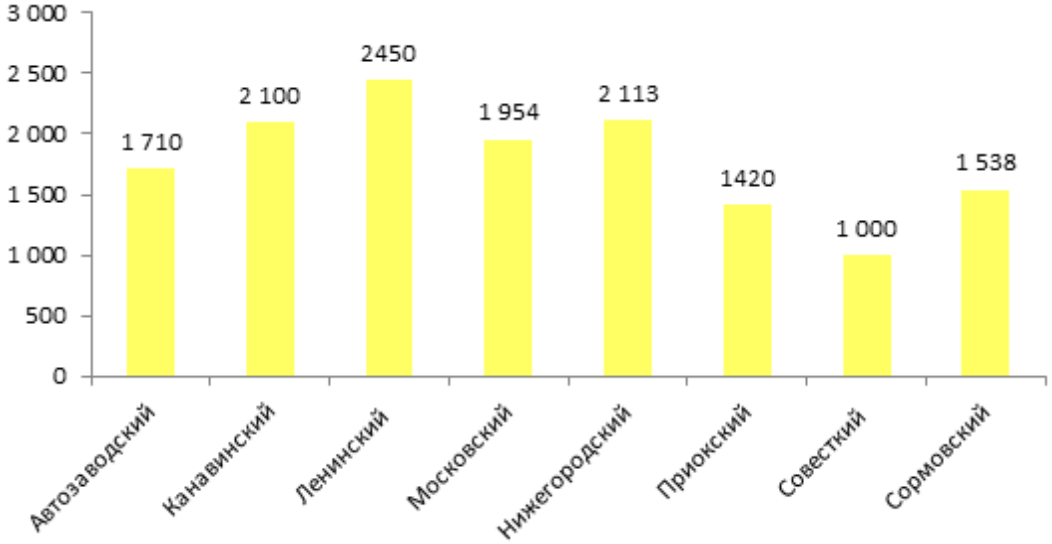
Стоит отметить, что из-за кризисной ситуации в настоящее время земля в значительной степени потеряла свою инвестиционную привлекательность.

Рыночную стоимость земельного участка также достаточно сложно определить в момент продажи, особенно в условиях нестабильной экономической и политической ситуации.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его месторасположение, а именно район расположения участка. Даже в пределах одного города стоимость земли может быть разной: цена участка тесно связана с понятием престижности места (социально-демографическими и экономическими показателями района, планами администрации по развитию соседних территорий и дорожной сети, количеством и спецификой окружающей застройки (жилая, коммерческая недвижимость)).

Земельные участки под офисную застройку

Средние значения цен предложений земельных участков под офисную недвижимость

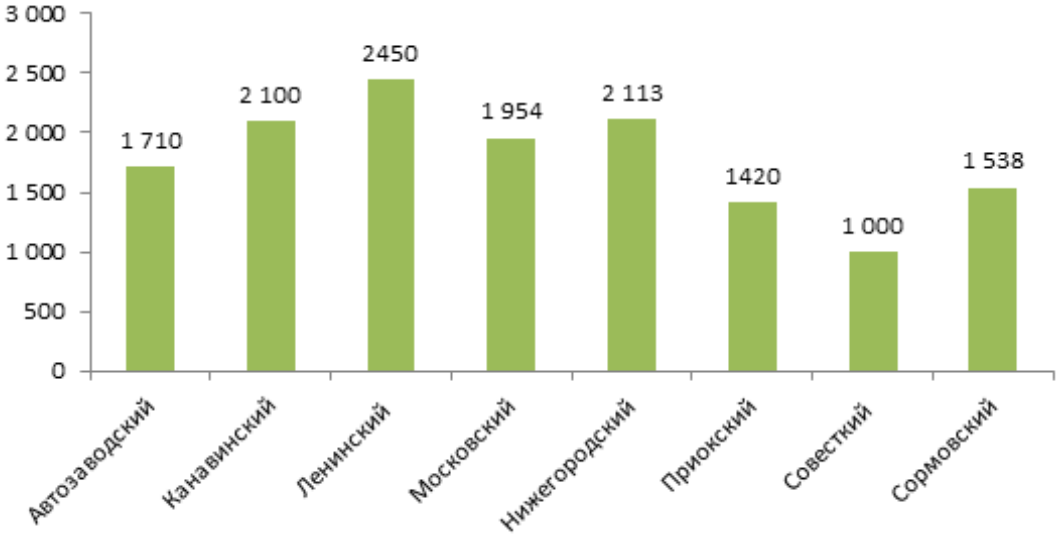


На диаграмме 3 виден разброс цен предложений земельных участков на офисную недвижимость. Что касается цен на офисную недвижимость в январе 2018 года, то в Ленинском районе произошло увеличение цен на 15%. Однако, в Приокском (-4%) и Советском (-20%) районах произошло снижение цен на земельные участки под офисы. Таким образом, средняя цена предложения на землю в верхней части города составила 6 851 руб./кв. м., в нижней части города 4 215 руб./кв. м.

[7] http://pereplata.net/analiz-ry-nka-zemel-ny-h-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispol-zovanie-goroda-nizhnego-novgoroda-i-nizhegorodskoj-oblasti-yanvar-2016-goda/

Земельные участки под торговую застройку

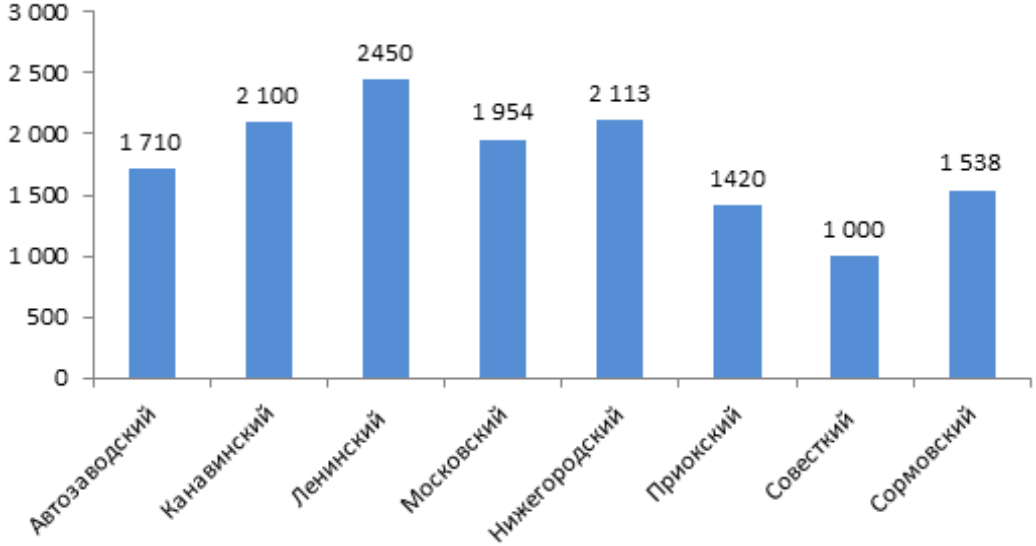
Средние значения цен предложений земельных участков под торговое назначение



Согласно, диаграмме средние цены на земельные участки под ТРЦ носят динамичный характер. Таким образом, средняя цена предложения на землю торгового назначения в верхней части города составила 5 407 руб./кв. м, в нижней части города 4 187 руб./кв. м. Средняя цена в верхней части города повысилась на 2%, но средняя цена в нижней части, наоборот, на 2% снизилась.

Земельные участки под промышленно-складскую застройку

Средние значения цен предложений земельных участков под промышленно-складское назначение



Средняя цена предложения на землю промышленно-складского назначения в верхней части города составила 1 511 руб./кв.м., в нижней части города 1 950 руб./кв.м.

Тем самым, средние цены на земли промышленно-складского назначения в нижней части города Нижнего Новгорода выше цен в верхней части на 23%. Средние ценыувеличились на 1%.

Таким образом, можно сказать, что за рассматриваемый период, средние цены на земельные участки под торговое и промышленно-складское назначение почти не изменились. Средние цены на офисную недвижимость меняются как в -, так и в +, в зависимости от районов города.

На сегодняшний день, цены на земельные участки более или менее стабилизируются. Спрос почти остается неизменным (не высокий).

Анализируя ценообразование на рынке земельных участков, особое внимание следует обратить на соотношение и формирование спроса и предложения.

Актуальные предложения о продаже земельных участков коммерческого использования.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Июнь 2018	Нижний Новгород, район Приокский, 200 метрах от пр. Гагарина,	Собственность	под автобизнес, гипермаркет, производство, склад	3 7295,00	Водопровод-своя скважина и водонапорная башня, канализация, электричество, получены ТУ на газ	110 000 000	2 973,0	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id891815
2	Июнь 2018	Нижний Новгород, район Сормовский, ул.Кима	Собственность	земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения.	772	на границе	6 000 000	7 772,0	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id2266724
3	Июнь 2018	Нижний Новгород, район Сормовский, Заречная часть города.	Собственность	под ритейл-парк	130 000,0	Газ, вода, канализация, электричество на площадке в необходимом объеме	650 000 000	5 000,0	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id1790662
4	Июнь 2018	Нижний Новгород, район Сормовский, ул. Станиславского, 45	Собственность	комплекс зданий учебного центра и строительство спортивно-оздоровительного клуба.	3 350,0	Технические условия на наружное электр. освещение, дождевую канализацию, водоснабжение получены	30 000 000	8 955,0	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id2266721
5	Июнь 2018	Нижний Новгород, район Сормовский, центр Сормова	Собственность	под строительство гипермаркета	40 000,0	вода, газ, электричество, канализация. Разрешенная электрическая мощность 1,2 МгВт	300 000 000	7 500,0	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id1531216
6	Июнь 2018	Нижний Новгород, район Приокский, ул. Ларина Ул геологов	Собственность	под складское-торговое помещение	6 000,0	Газ, вода, канализация, электричество на площадке в необходимом объеме	17 000 000	2 833,3	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id2166356
7	Июнь 2018	Нижний Новгород, район Канавинский, ул. Чкалова	Собственность	под комбинат бытового обслуживания с размещением детской игровой комнаты,	1 500,0	По границе участка	5 000 000	3 333,3	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
				ателье, тренажерного зала, салона красоты и химчистки					ispolzovanie/id2166367
8	Июнь 2018	Нижний Новгород, район Канавинский, Московское шоссе	Собственность	под офисное торговое здание	6 700,0	ТУ на коммуникации полученны	7 000 000	1 0447.7	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id2166357
9	Июнь 2018	Нижний Новгород, район Нижегородский	Собственность	под любой вид коммерческой деятельности	300,0	ТУ на коммуникации полученны	12 500 000	41 666,7	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id2187297
10	Июнь 2018	Нижний Новгород, район Автозаводский	Собственность	проектирование строительства и ввода в эксплуатацию магазина товаров первой необходимости, комбината бытовых услуг	600,0	По границе участка	5 000 000	8 333,3	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id2119790
11	Июнь 2018	Нижний Новгород, район Канавинский	Собственность	под строительство офисно-торгового центра, логистического центра, производственного комплекса	80 000,0	По границе участка	70 000 000	8 750,0	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id2119782
12	Июнь 2018	Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Октябрьская	Собственность	под коммерческое использование	1741,0	По границе участка	53 000 000	30 442,0	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id2378578
13	Июнь 2018	Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Грузинская	Собственность	под коммерческое использование	1 000,0	По границе участка	35 000 000	35 000,0	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id1936664
14	Июнь 2018	Нижний Новгород, Нижегородский район, пересечении улиц Ульянова и Нестерова	Собственность	под коммерческое использование	826,0	По границе участка	30 000 000	36 319,0	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id2225257
15	Июнь 2018	Нижний Новгород, район Московский	Собственность	Возможное использование: автомойка, магазин, медицинский центр, детский центр, аптека, почта, супермаркет, кафе, банк	1 500,0	По границе участка	3 000 000	2 000,0	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id1686629
	Максимальное значение							41 667	
	Минимальное значение							2 000	
	Среднее значение							15 223	

3. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

1. Текущее использование Объекта оценки в настоящее время здание нежилого назначения, с площадями торгово-развлекательного назначения.

2. Технические характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации здания с помещениями торгово-развлекательного назначения.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Поскольку имущество планируется использовать по своему текущему назначению, можно сделать вывод о том, что оцениваемое имущество соответствует своему функциональному назначению и изменение его текущего профиля нелогично и нецелесообразно.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать в качестве нежилых помещений свободного назначения.

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Учитывая конструктивные особенности данного имущества, его географическое и экономическое расположение, а также текущее назначение, вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества по его текущему назначению.

ВЫВОД

Принимая во внимание состояние рынка коммерческой недвижимости, расположение оцениваемого объекта недвижимости, его объемно-планировочные и технические характеристики, его текущее использование, исходя из целей и задач настоящей оценки, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта рассматривалось в качестве нежилого здания с помещениями торгово-развлекательного назначения.

4. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости имущества в соответствии с международными стандартами и принятой в России практикой в рыночных условиях хозяйствования могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут применяться варианты и различные методы расчетов.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку Объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

4.1. Затратный подход

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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.

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применить затратный подход к определению справедливой стоимости недвижимого имущества.

4.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

- 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;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена Объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;
3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта. При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками;
4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;
5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Оцениваемый в настоящем Отчете объект представляет собой нежилое здание торгового-развлекательного назначения (здание ТЦ «Шоколад») площадью 25 222 кв.м. Оценщиком был проведен анализ рынка продажи нежилых зданий Нижнего Новгорода в открытых источниках cian.ru, avito.ru, gipernn.ru , domofond.ru , irr.ru и других. Согласно проведенному анализу, в настоящий момент времени, сделки с данными объектами крайне редки, и на рынке коммерческой недвижимости г. Нижний Новгород отсутствует на продажу подобные объекты сопоставимые по площади и функциональному назначению. Максимальная площадь аналогов составляет 3000-5000 кв.м, что приводит к введению больших корректировок, и искажению стоимости объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применить сравнительный подход к оценке стоимости недвижимого имущества.

4.3. Доходный подход

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор (или покупатель) приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Данный подход основан на предположении, что будущие доходы от эксплуатации недвижимости формируют ее текущую стоимость.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комнаты, квартиры, офиса, парковочного места, гаража в кооперативе и т.п.).

Представленное к оценке имущество может и используется в коммерческих целях, т. е. с целью извлечения дохода собственником/владельцем от сдачи недвижимости в аренду.

На основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., № 256, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в данной работе Оценщик счел возможным применить методы доходного подхода к оценке справедливой стоимости недвижимого имущества.

5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

5.1. Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений

Стоимость замещения определяется по следующей формуле:

$$C_{зам} = (C_{стр} + П_{дев}) \times (1 - И_{\Sigma})$$, где:

- Сстр – стоимость строительства;
- Пдев – прибыль застройщика;
- ИΣ – накопленный (суммарный) износ.

Определение стоимости строительства

Для определения стоимости строительства зданий оценщики обычно используют один из четырех методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основании данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв.м. площади или на 1 куб.м. объема здания). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В связи с тем, что проектно-сметной документации на строительство оцениваемого объекта недвижимости в распоряжение оценщиков предоставлено не было, в условиях сложившегося рынка оценщики считают, что наиболее точным будет применение метода удельных затрат на единицу объема.

Расчет стоимости воспроизводства или замещения объекта оценки

Стоимость замещения определяется по следующей формуле:

$$C_{зам} = (C_{стр} + П_{дев}) \times (1 - И_{\Sigma})$$, где:

Сстр – стоимость строительства;
Пдев – прибыль застройщика;
ИΣ – накопленный (суммарный) износ.

Расчет стоимости воспроизводства улучшений, находящихся на территории объекта оценка оценщик определил ранее в сравнительном подходе.

В общем случае стоимость объекта представляет собой сумму стоимости земельного участка, стоимости нового строительства и прибыли застройщика – инвестора, за вычетом накопленного износа и устареваний.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение улучшений, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на создание улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде основных частей:

$$\boldsymbol{C_{стр} = ПСЗ + КИ}$$

где:
ЗС – затраты на создание (воспроизводство, замещение) улучшений,
ПСЗ – прямые строительные затраты,
КИ – косвенные издержки (затраты).

Прямые строительные затраты - капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами.

К ним относятся, стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда, накладные расходы, прибыль в строительстве.

Косвенные затраты - расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами:

- проектно- изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав
- собственности;
- административные расходы девелопера и др.

В условиях несбалансированного рынка, в косвенных затратах могут появиться дополнительные комиссионные, маркетинговые, административные и др. расходы, которые следует учитывать при оценке внешнего старения.

В современной практике оценки применяют следующие методы определения прямых строительных затрат:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости (метод разбивка по компонентам);
- метод единичных расценок (метод количественного обследования).

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом — квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цеп (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

При заданных целях оценки и наличии исходной информации для расчета прямых строительных затрат наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания.

Для расчета стоимости прямых строительных затрат на возведение объекта недвижимого имущества стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем и т. п.).

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном Отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

В настоящее время существует несколько основных информационных баз укрупненных показателей стоимости строительства, различающихся по времени, принципам разработки, классификации объектов. Наиболее часто используемыми из них являются:

- базовые укрупненные показатели строительства (БУПС);
- укрупненные показатели стоимости строительства, выпускаемые фирмой «КО-ИНВЕСТ» («Складские здания и сооружения», «Промышленные здания», «Общественные здания» и другие);
- региональный справочник стоимости РСС (ежегодно выпускаемый справочник разработан для определения текущей и прогнозной стоимости работ в строительстве в уровне цен на год выпуска).

Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного Объекту оценки, определялась с использованием показателей средней (удельной) стоимости 1 куб. м (1 кв. м) стоимости объекта в целом по Справочнику оценщика фирмы «КО-ИНВЕСТ».

Показатели вышеуказанного 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.

Формулу для расчета прямых строительных затрат с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$СЗ = N \times Ск,$$

где:

СЗ – прямые строительные затраты,

N – количество потребительских единиц объекта,

Ск - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на дату оценки.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение улучшений, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на создание улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде основных частей:

$$ЗС=ПСЗ+КИ,$$

где: ***ЗС*** – затраты на создание (воспроизводство, замещение) улучшений,

ПСЗ – прямые строительные затраты,

КИ – косвенные издержки (затраты),

Прямые строительные затраты - капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами.

К ним относятся, стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда, накладные расходы, прибыль в строительстве.

Косвенные затраты - расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
- административные расходы девелопера и др.

В условиях несбалансированного рынка, в косвенных затратах могут появиться дополнительные комиссионные, маркетинговые, административные и др. расходы, которые следует учитывать при оценке внешнего старения.

В современной практике оценки применяют следующие методы определения прямых строительных затрат:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости (метод разбивка по компонентам);
- метод единичных расценок (метод количественного обследования).

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом — квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

При заданных целях оценки и наличии исходной информации для расчета прямых строительных затрат наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания.

Для расчета стоимости прямых строительных затрат на возведение объекта недвижимого имущества стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем и т. п.).

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном Отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

В настоящее время существует несколько основных информационных баз укрупненных показателей стоимости строительства, различающихся по времени, принципам разработки, классификации объектов. Наиболее часто используемыми из них являются:

сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС). Укрупненные, показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г.;

базовые укрупненные показатели строительства (БУПС);

укрупненные показатели стоимости строительства, выпускаемые фирмой «КО-ИНВЕСТ»* («Складские здания и сооружения», «Промышленные здания», «Общественные здания» и другие);

региональный справочник стоимости РСС (ежегодно выпускаемый справочник разработан для определения текущей и прогнозной стоимости работ в строительстве в уровне цен на год выпуска).

Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного Объекту оценки, определялись с использованием показателей средней (удельной) стоимости 1 куб. метра общей стоимости объекта в целом по Справочнику оценщика фирмы «КО-ИНВЕСТ» «Общественные здания 2016».

Формулу для расчета прямых строительных затрат с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

ПСЗ=N х Ск,

где: ПСЗ – прямые строительные затраты,

N – количество потребительских единиц объекта,

Ск - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на дату оценки.

В свою очередь скорректированные показатели стоимости единицы потребительского свойства по объектам-аналогам вычисляются по формуле:

$СК = (СС + \Sigma\Delta С) \times К$,

где: Сс - справочный показатель по объектам-аналогам;

$\Sigma\Delta С$ - сумма поправок первой группы, выраженных в рублях на один куб. м здания;

К - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение корректирующих коэффициентов).

В состав Объекта оценки входит отдельно стоящее нежилое здание – торговый центр. Данные о площади Объекта оценки, его объемно-планировочные характеристики приводятся в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права и учетно-технической документации БТИ.

Таблица 5.1

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Объект оценки	Здание аналог
	Код объекта		**ru03.08.000.0107, стр. 362**
	Наименование		**Торговые центры на 600 торговых мест (с подвалом)**
1.	Раздел справочника, соответствующий функциональному назначению объекта		Торговля
2.	Назначение здания	Нежилое (торговое)	Нежилое (торговое)
3.	**Объемно-планировочные и функциональные параметры**		
3.1.	Строительный объем, $м^3$	96 292	130 000
3.2.	Общая площадь помещений, $м^2$	25 222	
3.3.	Площадь застройки, $м^2$	-	
3.4.	Кол-во наземных этажей в осн. части	8	
3.5.	Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. здание отдельно стоящее или пристроенное)	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
4.	**Особые функциональные отличия здания** (геометричность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)	-	
5.	**Преобладающий материал:**		
	-фундаменты	ж/б	ж/б
	- стены	Газобетонные, легкобетонные	Легкобетонные, кирпичные
	-перекрытия	ж/б монолитные	Сборные ж/б
	- полы	Плиточные	керамическая плитка, цементные
6.	**Класс конструктивной системы здания**	КС-4	КС-4
7.	**Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)**	-	
8.	**Расчетное сопротивление грунта ($кГс/см^2$)**	-	
9.	**Район сейсмичности (кол-во баллов)**	-	
10.	**Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования**		
10.1.	- водоснабжение	Да	Да
10.2.	- канализация	Да	Да
10.3.	- отопление	Да	Да
10.4.	- электроосвещение	Да	Да

Таблица корректировок справочных показателей при определении суммы прямых строительных затрат на создание.

Таблица 5.2

Наименование показателей и поправок	Условное обозначение	Здание-аналог
		ru03.08.000.0107, стр. 362
1	**2**	**3**
1. Справочный показатель по объектам-аналогам	**Сс1**	**10 238,3**
2. Первая группа поправок, выраженных в рублях на один м3 объема здания (+ удорожание, - удешевление)		
- на отс.части нар.стен	DCст	0
- по высоте этажа	DCh.	0
- на разл.в кол.перегор.	DCпер ег.	0
- на наличие подвалов	Dспол	0
- на наличие фонарей	DCфон.	0
- на учет особо стр.работ	DCос	0
- на различие прочности грунтов, глубине заложений	DCфунд.	0
- на различие в констр. решениях		0
- кровли	DCкр.	0
- наружных стен	DCнар.	0
- перегородок	DCпер	0
- полов	DCпол.	0
- заполнения проемов	DCзап.	0

Наименование показателей и поправок	Условное обозначение	Здание-аналог ru03.08.000.0107, стр. 362
- отделки	DСотд.	0
- инж. обеспечения	DСинж	0
ИТОГО по первой группе поправок:	**SDC**	0
3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:		
- на различие в площади здания	Ко	1
- на различие в климате	Кклим.	1
- на сейсмичность	Ксейсм.	1
- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз.	1
- на региональное различие в уровне цен	Крег.	0,753
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	Кзон.	1
- на изменение цен после издания справочника	Кинфл.	***1***
- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс	1,18
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	***К***	0,88854
4. Скорректированный показатель стоимости по объектам-аналогам	**Ск=(Сс+SDC)х К**	9 097,14
5. Весомость здания-аналога по степени соответствия оцениваемому зданию	**b**	1
Стоимость 1 куб.м. по оцениваемому зданию на дату определения стоимости, руб.	**С=Ск1*b1+Ск2*b2**	**9 097,14**
Объём здания, м3		**96 292**
Прямые строительные затраты, руб.		**875 968 324**

Обоснование поправок и корректировок.

На основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, оценщиками рассчитывались следующие корректировки:

Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 куб. м (1 кв. м) объекта недвижимости:

На отсутствие части наружных стен

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены объекта недвижимости (ΔСст), применяется тогда, когда оцениваемый объект является пристроенным. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст},$$

где

αст – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен непристроенного αст – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен непристроенного объекта недвижимости;

ΔСст – справочная стоимость стен непристроенного объекта недвижимости, приводимая в гр. 11 табл. раздела 3 и 4 справочника.

Поскольку оцениваемый объект и подобранный объект-аналог являются отдельно стоящими зданиями, описанная корректировка не проводилась.

Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на различие в высоте этажа (ΔCh) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = \left(Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0{,}6 \times Ц_{карк}\right) \times \frac{h_a - h_o}{h_a},$$

где:

Цпер, Цпол, Цкарк – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания, соответственно, перекрытий (гр. 5 таблицы), пола (гр. 8 таблицы), каркаса (гр. 2 таблицы), руб./ куб. м (кв. м);

h0, ha – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м.

Расчет поправки на данный элемент сравнения не производился по причине отсутствия значительного различия в указанных улучшениях между оцениваемым объектом и подобранным объектом-аналогом.

Поправка на различие в количестве перегородок

Поправка на количество перегородок (ΔСпер) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемом объекте и объекте-аналоге. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{пер} = \frac{Ц_{пер} \times S_{пер}}{V_o} - C_{пер},$$

где:

Спер – справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом объекте, принимается по данным гр.12 таблицы справочника, руб./куб. м (кв. м) объекта недвижимости;

Цпер – удельный показатель стоимости 1 кв. м перегородки соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.10.2 справочника;

Sпер – площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом объекте, кв. м;

Vo – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, куб. м.

Расчет поправки на различие в количестве перегородок не производился по причине отсутствия значительного различия в указанных улучшениях между оцениваемым объектом и подобранным объектом-аналогом.

Поправка на наличие подвалов

Поправка на наличие подвалов (ΔСподв) производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах 3,4 и 5.1.16 справочника.

Расчет поправки производился по следующей формуле:

$$\Delta C_{подв} = \frac{Ц_{подв} \times V_{подв}}{100 \times V_o},$$

где:

Цподв – удельный справочный показатель стоимости подвала соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.16 справочника, руб./100 куб. м;

Vподв – строительный объем подвала, кб. м;

Vo – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, куб. м.

По данному фактору отличий между оцениваемым объектом и подобранным объектом-аналогом не выявлено, следовательно, корректировка не проводилась.

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов (ΔСфунд)

Поправки на фундамент определяются на предмет отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт 2,5 кгс/кв. см. Величина данной поправки определяется в соответствии с табл. 2.2 справочника.

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 в таблице 2.3 справочника.

Расчет итогового значения поправки производился по следующей формуле:

$$\Delta C_{фунд} = Ц_{фунд} \times K_1 \times K_2 - Ц_{фунд},$$

где:

Ц фунд – удельный справочный показатель стоимости фундамента, приведенный в графе 9 разделов 3, 4 справочника, руб./куб. м;

К1, К2 – корректирующие коэффициенты, рассчитанные выше.

Так как оцениваемый объект является сопоставимым по данному параметру с объектом-аналогом, корректировка не проводилась.

Поправка на различия в конструктивных решениях

В случае, если у оцениваемого объекта отсутствует какой-либо конструктивный элемент либо инженерная система, то вводится понижающая корректировка в размере стоимости данного конструктивного элемента либо инженерной системы в составе объекта-аналога.

Корректировка на разницу в кровле

Так как оцениваемый объект является сопоставимым по данному параметру с объектом-аналогом, корректировка не проводилась.

Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов.

Поправка на объем площадь здания

Данная поправка рассчитывается с помощью корректирующих таблиц Справочника оценщика «Общественные здания», 2016, Издательство Ко- Инвест.

Поправка на разницу объемов/ площадей . **Таблица 5.3**

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2

На разницу в объеме		На разницу в площади	
0,30-0,49	1,2	0,50-0,85	1,1
0,50-0,71	1,16	0,86-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Так как оцениваемый объект является отличающимся по данному параметру с объектом-аналогом, корректировка проводилась согласно описанным рекомендациям.

Корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника на дату оценки

Согласно справочнику КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуск №102 (январь 2018 г.), табл. 2.2.2, коэффициент «на изменение цен после издания справочника» в Нижегородской области для КС-4 составляет 0,753.

Корректирующий коэффициент на региональное различие в уровне цен не требуется, т.к. данный коэффициент входит в состав коэффициента на изменение цен после издания справочника.

Определение косвенных затрат и прибыли предпринимателя

К дополнительным затратам (косвенные издержки) относят расходы, необходимые для организации и сопровождения процесса строительства, не включенные в состав прямых строительных затрат. Наибольший вклад в эти затраты ложатся на инженерное обеспечение, создание объектов инженерной инфраструктуры и выполнение технических условий по подключению к магистральным источникам при реализации проектов масштабного строительства и возведения общественных зданий.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера, прибыль предпринимателя для высококлассной торговой недвижимости составляет 11,5% - 25%. Оценщик использует в расчетах минимальное значение т.к. объект оценки является крупным торговым объектом с высокими затратами на строительство. Таким образом, для расчета принимается значение 11,5%.

Данные косвенные издержки напрямую относятся к формированию рыночной стоимости земельного участка, на котором расположено здание объекта оценки. Учитывая состав объекта оценки, расходы по данной статье не включены в расчет.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Определение совокупного износа

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание.

1. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

2. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

3. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Функциональный износ имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Функциональный (моральный) износ может быть вызван наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потребление ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами; для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям и многими другими.

Внешний износ имущества – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Внешний износ присущ исключительно недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Воздействие окружения на его стоимость можно измерить благодаря интуиции оценщика через эффективный возраст здания. Однако более достоверные результаты способно дать непосредственное измерение реакции рынка на изменение самого имущества и его окружения. Она проявляется в двух формах: изменения арендной платы и цен продаж.

Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Существует несколько методов расчета износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов, основные из которых: метод разбиения, метод оставшегося срока экономической жизни и метод рыночной выборки.

Метод разбиения предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный (моральный) износ и внешний (экономический) износ.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

И%= 1-(1-И физ% /100)*(1-Ифун% /100)* (1-Ивн% /100)

Где:

И - накопленный износ;
Ифиз - физический износ;
Ифун - функциональный износ;
Ивн - внешний износ.

Метод оставшегося срока экономической жизни в общем виде предполагает учет всех факторов износа в одном показателе – оставшемся сроке экономической жизни. Износ здесь рассчитывается по формуле:

И% = ЭВ/ТС х 100, где:

И% - накопленный износ;

ЭВ - эффективный возраст, лет;

ТС - типичный срок, лет.

Таким образом, при использовании метода оставшегося срока экономической жизни учитывается желание инвестора окупить вложения за определенный срок. Более этого срока с точки зрения пользователя эксплуатация данного объекта не является необходимой, даже если физически он и может использоваться далее.

В случаях проведения в зданиях капитального ремонта или реконструкции эффективный возраст таких зданий определяется по формуле[8]:

ЭВ = (Гкр - Гс) / 2 + Го - Гкр, где:

Гкр – год проведения реставрации (капитального ремонта) здания;

Гс – год строительства;

Го – год проведения оценки.

Определение величины накопленного износа приведено в табл. 65.

Расчет накопленного износа с использованием метода оставшегося срока экономической жизни

Таблица 5.4

Наименование элемента объекта оценки	Год строительства здания	Год проведения оценки	Общая экономическая жизнь (лет)	Эффективный возраст (лет)	Износ (%)
Многофункциональное здание общественного пользования, назначение	2003	2018	100	85	15%

[8] Совершенствование системы имущественных налогов в части оценки стоимости имущества для определения налогооблагаемой базы ("Налоговый вестник", 2003, N 10, Е.И. Поздняков Заместитель руководителя Департамента финансов Минэкономразвития России).

Наименование элемента объекта оценки	Год строительства здания	Год проведения оценки	Общая экономическая жизнь (лет)	Эффективный возраст (лет)	Износ (%)
нежилое, общей площадью 25 222 кв. м., количество этажей 8, в том числе подземных, адрес объекта: РФ, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124. Кадастровый (или условный) номер: 52:18:0060109:77					

Таблица 5.5

Наименование объекта оценки	Сумма прямых строительных затрат руб.	Косвенные издержки, прибыль предпринимателя %	Стоимость прямых строительных затрат с учетом косвенных издержек, руб.	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.	Итого сумма затрат на замещение, руб., без учета прав землепользования, с НДС руб.
Торговый центр «Шоколад»	**875 968 324**	11,5%	976 689 756	15%	146 503 463	**830 186 293**

5.2 Расчет справедливой стоимости прав землепользования в рамках затратного подхода

Земельный рынок является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки - это базовые элементы производственной подсистемы рынка, то есть, строительства новых объектов недвижимости.

Потребности предпринимателей в объектах недвижимости, предопределяют достаточно интенсивное развитие строительной индустрии, ограниченное, в основном, только уровнем платежеспособного спроса юридических и физических лиц. В свою очередь этот спрос зависит от реальной социально-экономической политики, проводимой государством страны в конкретный период времени.

Современная ситуация на рынке земли и земельных участков складывается неоднозначно: недостаточность законодательного регулирования данной отрасли порождает значительное количество трудностей для инвесторов и девелоперов коммерческой недвижимости.

Зачастую успешная реализация проектов на рынке коммерческой недвижимости напрямую зависит от оптимального расположения объекта офисной, складской, торговой и т. д. недвижимости. В этих условиях решающим фактором эффективности проекта может стать вопрос грамотного оформления отношений землепользования.

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношение в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный закон №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 г. № 154-ФЗ).

Нахождение земельного участка в гражданском обороте является основанием для определения рыночной или инвестиционной стоимости земельного участка.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на категории (Земельный кодекс РФ, ст.7): земли поселений; сельскохозяйственного назначения; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; лесного фонда; водного фонда; земли запаса.

Земля была и будет одним из главных, а самое главное прибыльных, объектов вложения денежных средств, и совершенно естественно, что стоимость земли зависит не только от географического расположения, но и от ее целевого назначения.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав.

- **Полное право собственности** – возможность осуществления любых, не запрещенных законам действий со свободными от арендаторов земельным участком. При оценке права собственности необходимо четко разграничивать три составляющих этого права – владение, пользование и распоряжение. К двум первым правомочиям – владению и пользованию относят также и вещные права – право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования; сервитуты.
- **Право аренды** – возможность владения земельным участком на основании определенного договора аренды.

Общее описание подходов оценки земельных участков

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания - разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т. к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Методы оценки рыночной стоимости
права пользования земельными участками

При оценке рыночной стоимости земельных участков существуют следующие методы:

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

Таблица 5.6

п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде
	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднителен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты
	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п.IV-20).

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение настоящей работы, наличие необходимой информации, положения проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и т. д., в конкретном случае целесообразно определить стоимость оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж применяется для оценки 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).

Определение справедливой стоимости
права пользования оцениваемым земельным участком
Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице ниже. Единица сравнения – 1 кв.м.

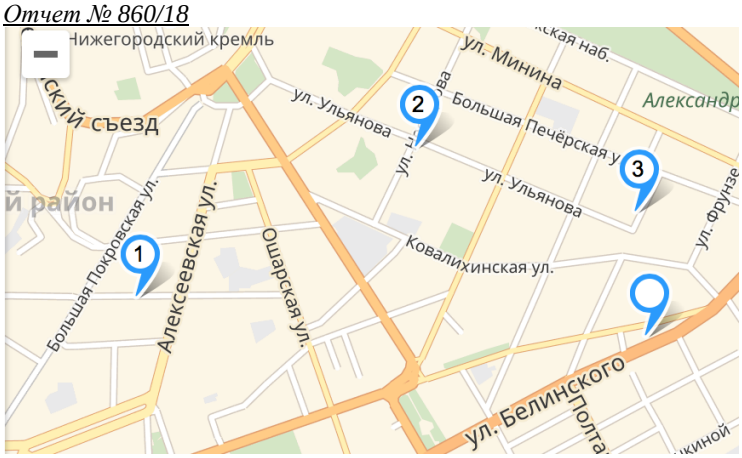
Выбранные объекты-аналоги

Таблица 5.7

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые права	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения/ актуальность объявления	-	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Категория земель	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
Разрешенное использование	Занимаемый зданием торгового центра с прилегающей территорией	под коммерческое использование	под коммерческое использование	под коммерческое использование
Местоположение	г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124	Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Грузинская	Нижний Новгород, Нижегородский район, пересечении улиц Ульянова и Нестерова	Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Трудовая, 11а
Удаленность (км)	исторический центр города	исторический центр города	исторический центр города	исторический центр города
Площадь, кв.м	5470	1 000	826	300
Наличие зданий и сооружений (в т. ч. малых построек)	Есть (условно свободен)	Нет	Нет	Условно свободен
Наличие коммуникаций	Все городские	по границе	по границе	по границе.
Стоимость, руб.		**35 000 000**	**30 000 000**	**9 300 000**
Стоимость, руб./сотка		35 000,00	36 319,61	31 000,00
Источник информации		http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/nizhegorodskiy-rayonid1936664	https://nn.cian.ru/sale/commercial/168252111/	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/nizhegorodskiy-rayonid973919
Контакты		8(951)918-57-69	8(920)253-72-04	8(831)423-01-43

Список объектов

3. Нижний Новгород, Трудовая улица, 11а
2. Нижний Новгород, улица Ульянова
1. Нижний Новгород, Грузинская улица
- Нижний Новгород, улица Белинского, 124



Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 5.8

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена продажи	руб.		35 000 000	30 000 000	9 300 000
Общая площадь	кв.м.	5470	1000	826	300
Местоположение					
2. Цена 1 кв.м общей площади	руб./кв.м		35 000,00	36 319,61	31 000,00
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-10,85%	-10,85%	-10,85%
Скорректированная цена	руб./кв.м		31 202,50	32 378,93	27 636,50
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		31 202,50	32 378,93	27 636,50
Корректировка на разрешенное использование	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		31 202,50	32 378,93	27 636,50
Корректировка на срок аренды	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		26 522,13	27 522,09	23 491,03
Корректировка на площадь	%		-14,91%	-16,44%	-24,10%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 567,68	22 997,46	17 829,69
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 567,68	22 997,46	17 829,69
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			40,76%	42,29%	49,95%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			2,45	2,36	2,00
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			35,98%	34,65%	29,37%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./кв.м		21 325,05			
Стоимость земельного участка, руб.		**116 648 024**			

Значение суммарной корректировки по объектам-аналогам составляет более 30% от первоначальной цены. Принятие данных объектов недвижимости в качестве аналогов, обусловлено недостатком предложений земельных участков сопоставимого разрешенного использования предлагаемых на правах собственности/аренды, сопоставимых по площади и району расположения.

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = (1 - K_i) / \sum_{j=1}^{n} (1 - K_j)$$

где:

Vi – весовой коэффициент для i-ого аналога;

Ki – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов

Обоснование примененных корректировок приведено ниже:

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Объем передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Как правило, право собственности оценивается участниками рынка выше, чем право пользования земельным участком на условиях аренды.

Земельный участок объекта оценки находится на праве аренды. Земельные участки –объекты-аналоги №№ 1,2,3 оформлены на правах собственности.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости -2017 «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А, Крайниковой Т.В.(Нижний Новгород 2017г.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Таблица 5.9 Среднее значение корректировки на вид права

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

Таким образом, среднее значение соотношения ПА/ПС составляет 0,85, следовательно ПА дешевле ПС на 15,0%. Данное значение использовано в качестве понижающей корректировки для всех аналогов.

Дата выставления на продажу

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному параметру не проводилась.

Местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости.

В нашем случае не требуется корректировка по данному фактору, так как и оцениваемые земельные участки и все объекты-аналоги расположены в центральной части г. Нижний Новгород.

Категория и вид разрешенного использования

Значительных отличий в назначении (разрешенном использовании) между рассматриваемыми земельными участками и объектами-аналогами не выявлено. Следовательно, корректировка по данному фактору не производилась.

Снижение цены в процессе торгов. Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют

или ценные бумаги крупных компаний. Определяя цены предложения земельных участков под коммерческое строительство, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга. По информации предоставленной специалистами отделов коммерческой недвижимости агентства недвижимости: АН «Мегаполис», т. (347) 257-06-66, ООО «Альянс» тел.(347) 257-22-91 торг при продаже помещений коммерческого назначения, как правило, составляет 5-15 %% от стартовой цены предложения.

По данным «Сборника рыночных корректировок» СРД №22, 2018, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», ноябрь 2017 г. –17 стр. Скидки на торг при продаже земельных участков в Крупных городах составляет 10,85%.

Таблица 5.10

СРД-22, май 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:
При проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6 -8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	**5,85**	**8,64**	**7,14**	**10,5**	**7,00**	**10,28**	**8,28**	**11,29**	**10,85**

Приложение 1. ООО

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а так же спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята на уровне 10,85%.

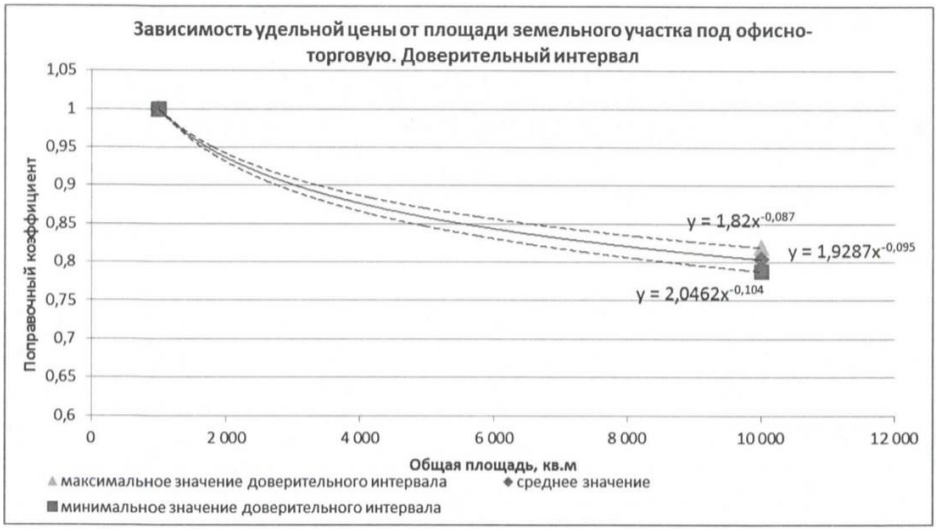
Поправка на площадь

Площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка отличаются.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости -2017 «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А, Крайниковой Т.В.(Нижний Новгород 2017г.).. Корректировка вносилась на основании данных ниже.

Таблица 5.11



Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$Ks=1{,}9287 \times S^{-0.095}$$, где:

KS – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$К_{п} = (\frac{С_{оо}}{С_{оа}} - 1) \times 100\%$$

, где:

КП – размер корректировки на площадь земельного участка;

Соо – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

Соа – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога. Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 5.12

Показатель	*Объект оценки*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*
Общая площадь, кв.м	5470	1000	826	300
Корректирующий коэффициент	0,85144	1,00061	1,01895	1,12186
Корректировка на общую площадь, %		-14,91%	-16,44%	-24,10%

5.3. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, рассчитанной в рамках затратного подхода

Итоговое значение справедливой стоимости Объекта оценки

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом НДС 18%[9] составляет:

946 834 317 (Девятьсот сорок шесть миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи триста семнадцать) рублей

В том числе

Справедливая стоимость права пользования земельным участком, руб.	**116 648 024**
Справедливая стоимость здания с НДС, руб.	**830 186 293**

[9] *Согласно пункту 5 статьи 155 Налогового кодекса РФ, налоговая база при передаче арендных прав определяется в порядке, предусмотренном статьей 154 Налогового кодекса РФ. А пунктом 1 статьи 154 Налогового кодекса РФ установлено, что налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как их стоимость, исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 40 Налогового кодекса РФ, без включения в них налога на добавленную стоимость.*
Иными словами, налогом облагается вся стоимость права аренды.

6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные и плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна или если изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.
2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в рабочем состоянии и может приносить стабильный доход продолжительное время, то для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик использовал метод прямой капитализации.

Для расчета использовалась следующая методика:

1. Определение потенциального валового дохода:

$$\mathbf{ПВД = A_1 * S_1 + A_2 * S_2 + ... + A_i * S_i,}$$

где:

ПВД - потенциальный валовый доход;

A_i - ставка арендной платы с i-й площади;

S_i - размер i-й площади, кв. м.

2. Определение действительного валового дохода:

$$\mathbf{ДВД = ПВД * (1 - Ки)}$$

где:

ДВД - действительный валовый доход;

ПВД - потенциальный валовый доход;

Ки - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение чистого операционного дохода:

ЧОД = ДВД - ОПР,

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовый доход;

ОПР - операционные расходы.

4. Определение операционных расходов (годовых):

$$\mathbf{ОПР = О_{ни} + О_{с} + О_{з} + О_{к} + О_{у} + О_{к},}$$

где:

$О_{ни}$ - налог на имущество;

$О_{с}$ - расходы на страхование имущества;

$О_{з}$- платежи за права землепользования;

$О_{к}$ – коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;

$О_{у}$ - расходы на управление;

$О_{к}$ - капитальные резервы.

5. Определение ставки капитализации.

6. Определение итоговой рыночной стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой;
- определение потерь, которое производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является эффективным валовым доходом;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- полученный чистый операционный доход пересчитывается в текущую (рыночную) стоимость объекта.

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

$$V = \frac{NOI}{Ry},$$

где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комната, квартира, офисное или торговое помещение, парковочное место, гараж в кооперативе и т. п.).

В данном случае для дальнейших расчетов были приняты определенные допущения, т. е. предполагается, что оцениваемое недвижимое имущество будет и в дальнейшем длительное время сдаваться в аренду, что в полной мере позволяет Оценщику применить в рамках доходного подхода метод капитализации дохода**.**

6.1. Формирование денежного потока

Исходные данные для составления реконструированного отчета о доходах и расходах принимаются в соответствии с выполненными маркетинговыми исследованиями рынка (конкретного сектора рынка) недвижимости, а также действующей нормативной базой по эксплуатации зданий и сооружений.

Определение доходной части

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) - последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу.

Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предпосылок, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации.

В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;
- рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Именно поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

Чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = A \times S,$$

где:

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;

A – рыночная ставка арендной платы (годовая), ден. ед.;

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь, кол-во машиномест и т. д.).

Определение величины средней годовой ставки арендной платы

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогичных объекту оценки.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов;
- месторасположение объектов-аналогов.

Расчет арендной ставки Объекта оценки

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды представлена в таблице ниже № 6.1.

Таблица 6.1

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Источник информации		https://nn.cian.ru/rent/commercial/164195178/	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-piskunova-id1976684	https://nn.cian.ru/rent/commercial/170281550/	https://nn.cian.ru/rent/commercial/180823730/
Контакты продавца		952 787-.63-75	910 874-67-07	931 234-57-53	910 893-68-54
Адрес месторасположения	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124	Нижегородская область, Нижний Новгород, Нижегородский район, мкр. Центр, Большая Покровская ул., 82	Нижегородская область, Нижний Новгород, Нижний Новгород, район Нижегородский, Пискунова,41	Нижегородская область, Нижний Новгород, Нижегородский район, мкр. Верхние Печоры, Казанское ш.	Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Верхние Печоры, ул. Родионова, 165к13
Район	Нижегородский	Нижегородский	Нижегородский	Нижегородский	Нижегородский
Дата предложения/ актуальность объявления	Июль 2018	Май 2018	Июнь 2018	Июль 2018	Май 2018
Переданные имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Этаж расположения	цоколь,1,2,3,4,5,6	2	2	2	2
Общая арендопригодная площадь, в т.ч.	15 295,8[10]	100,0	18,0	74,5	51,0
Площадь помещений 1-го этажа	2 025,1	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Площадь помещений выше 1-го этажа	10 094,9	*100,0*	*18,0*	*74,5*	*51,0*
Площадь помещений цокольный этаж	3 175,8	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Площадь помещений в подвале	0,0	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состав арендной ставки	включены ОР	Включены ЭР	Включены ЭР	Включены ЭР	Включены ЭР
Предложение, руб. в месяц	-	100 000	16 200	65 490	42 126
Предложение, руб. кв. м в месяц	-	1 000	900	879	826
Предложение, руб. кв. м в год		12 000	10 800	10 548	9 912

Список объектов

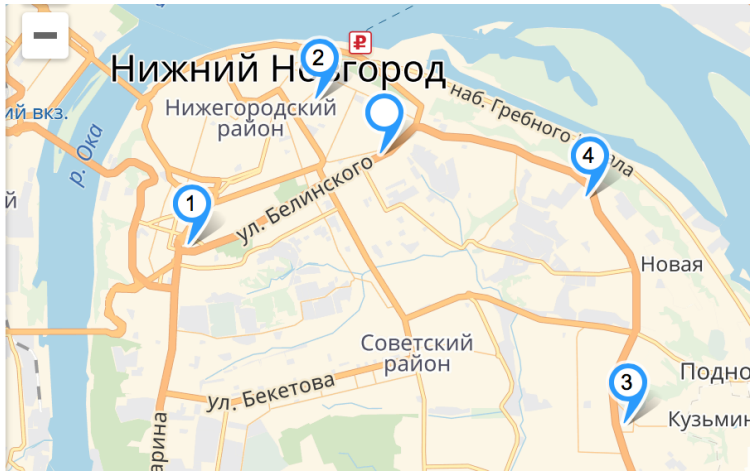
4 Нижний Новгород, улица Родионова, 165к13

3 Нижний Новгород, Казанское шоссе

2 Нижний Новгород, улица Пискунова, 41

1 Нижний Новгород, Б. Покровская улица, 82

Нижний Новгород, улица Белинского, 124



[10] По данным экспликации и технического паспорта.

Таблица 6.2 Расчет арендной ставки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена аренды в месяц	руб. в месяц		12 000	10 800	10 548	9 912
Общая площадь	кв.м	15 295,8	100,0	18,0	74,5	51,0
Единицы сравнения						
1. Цена предложения	руб. в месяц		12 000	10 800	10 548	9 912
2. Арендная ставка	руб./кв.мв месяц		1 000,00	900,00	879,00	826,00
Совершенная сделка или предложение		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7,14%	-7,14%	-7,14%	-7,14%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.мв месяц		928,60	835,74	816,24	767,02
Переданные имущественные права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в месяц		928,60	835,74	816,24	767,02
Условия рынка (время продажи)		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в месяц		928,60	835,74	816,24	767,02
Местоположение		Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124	Нижегородская область, Нижний Новгород, Нижегородский район, мкр. Центр, Большая Покровская ул., 82	Нижегородская область, Нижний Новгород, Нижний Новгород, район Нижегородский, Пискунова,41	Нижегородская область, Нижний Новгород, Нижегородский район, мкр. Верхние Печоры, Казанское ш.	Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Верхние Печоры, ул. Родионова, 165к13
		Нижегородский	Нижегородский	Нижегородский	Нижегородский	Нижегородский
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в месяц	Сдается блоками	928,60	835,74	816,24	767,02
Площадь объекта			100,00	18,00	74,50	51,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в месяц		928,60	835,74	816,24	767,02
Состояние объекта		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в месяц		928,60	835,74	816,24	767,02
Этаж		цоколь,1,2,3,4,5,6	2	2	2	2
Корректировка	%		1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в месяц		939,74	845,77	826,03	776,22
Прочие корректировки		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в месяц		939,74	845,77	826,03	776,22
Состав арендной ставки		включены ОР	Включены ЭР	Включены ЭР	Включены ЭР	Включены ЭР
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./ кв.м в месяц		939,74	845,77	826,03	776,22
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			8,34%	8,34%	8,34%	8,34%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			11,99	11,99	11,99	11,99
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Удельная арендная ставка 1 кв. м. площади	руб./кв.м в месяц	846,94				
Рыночная арендная плата, включая НДС	руб/кв.м./год	**10 163**				

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана арендная плата за 1 кв. м общей площади, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировок

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0 %, так как в объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право собственности.

Финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов. Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний.

По данным «Сборника рыночных корректировок» СРД-22 май 2018, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2018. Скидки на торг при аренде объектов торгового назначения в крупных городах составляют в среднем, 7,14%

Таблица 6.3

СРД-22, май 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:
При проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6 -8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	**5,85**	**8,64**	**7,14**	**10,5**	**7,00**	**10,28**	**8,28**	**11,29**	**10,85**

Копирование ООО

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята в размере 7,14%.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Ценность местоположения складывается из:

- ценности территориально-экономической зоны;
- расположение относительно "красной линии";
- ценности локального местоположения (удаленность от станции метрополитена).

Объект оценки и аналоги расположены Нижегородском районе г. Н. Новгород, и локально приближены по местоположению (см рис.), таким образом введение корректировки не требуется.

Дата продажи/выставления на торги

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на назначение

Объект оценки и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, имеют сопоставимое функциональное назначение, следовательно, введение корректировки не требуется.

Общая площадь помещений

Объект оценки может сдаваться блоками введение корректировки не требуется.

Этаж расположения

Поскольку расчет арендной ставки выполнен для помещений, расположенных на разных этажах, арендная ставка была скорректирована. Величина корректировки на этаж расположения была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2017.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017.

Таблица 6.4.

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Этаж расположения	1-й этаж	1,00
	2-й и выше	0,86
	Цокольный этаж	0,82
	Подвал	0,73

Таблица 6.5

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	2 025,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь выше 1-го этажа	10 094,9	100,0	18,0	74,5	51,0
Площадь цокольного этажа	3 175,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	15 295,8	100,0	18,0	74,5	51,0
Доля помещений 1-го этажа	0,132	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,660	1,000	1,000	1,000	1,000
Доля помещений цокольного этажа	0,208	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,870	0,860	0,860	0,860	0,860
Значение корректировки, %		***1,2%***	***1,2%***	***1,2%***	***1,2%***

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется экспертно, на основании фотографий помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние.

Корректировка не вносится так как Объект оценки и аналоги находятся в рабочем состоянии.

Состав арендной ставки

У всех аналогов коммунальные и эксплуатационные платежи входят в арендную ставку. Корректировка не требуется.

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/Ki}{1/\sum_{j=1}^{n} K_j},$$

где:

Vi – весовой коэффициент для i-ого аналога;

Ki – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – Количество аналогов.

Таблица 6.6

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	901,25
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	5 303,58
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	72,83
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной,если коэффициент вариации <20%	V (Вариация)	8,08%

Представленный массив (выборки) рыночной информации не требует корректировок, отражающих степень прав собственника в отношении имущества: продавец - собственник; на условия финансирования - платеж по перечислению денежных средств.

Эффективный (действительный) валовой доход (effective gross income - EGI) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Оптимальным вариантом является многолетняя непрерывная аренда. В отличие от жилой недвижимости, нежилая недвижимость не может менять арендатора по причине гудвила территории (даже при прекращении рекламы постоянные клиенты туроператора будут обращаться к нему). Необходимо рассматривать портрет наиболее вероятного арендатора[11] и исходя из этого формировать представление об уровне загрузки объекта. Факторами, влияющими на уровень загрузки объекта, являются:

- Сезонность интереса к объекту или объектам, по отношению к которым объект является вспомогательным;
- Типичный срок аренды;
- Период вакантности места.

Можно вычислить коэффициент загрузки (Кз), показывающий среднюю степень занятости Объекта оценки.

$$Кз = \frac{Период\ доходной\ эксплуатации}{Общий\ фонд\ времени\ потенциального\ использования}$$

По данным аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2017г.), для высококлассной недвижимости уровень недозагрузки находится в диапазоне от 11,4 % до 13,1 %. Для объекта оценки Оценщиком было принято среднее значение доверительного интервала равное 12,3%, что наиболее точно отображает социально-экономическую ситуацию региона.

Таблица 6.7

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

[11] Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Собственником Объекта оценки не выделены расходы на содержание каждого здания в общем объеме расходов. На основе информации компании «ITF Development» (тел.: (495) 945-21-23), работающей на рынке реконструкции и управлению объектами недвижимости в Российской Федерации, среднерыночная величина операционных расходов на содержание объектов коммерческой недвижимости составляет в среднем 17-20 % от валового дохода собственника. Из них 12-15 % приходится на так называемые фиксированные расходы (налоги, страховые платежи, расходы на управление, охрана), а 5 % - на переменные расходы (коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора и т.д.).

По данным аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), для высококлассной торговой недвижимости уровень операционных расходов находится в диапазоне от 16,6% до 19,7% от потенциального валового дохода.

Таблица 6.8

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Для расчетов использовалось среднее значение расширенного интервала 18,1%.

6.2. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т. е. считается, что коэффициент капитализации во многом определяется устойчивостью дохода. Более низкий коэффициент соответствует стабильному росту прибыли и, наоборот, при нестабильных прибылях ставка капитализации повышается.

Коэффициент капитализации (R_y) состоит из:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

Ставка капитализации = Норма прибыли на вложенный капитал
+ Норма возврата вложенного капитала.

Ставка дисконта (R) - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Наиболее важным и сложным в процессе применения методов обоснования решений по инвестированию в недвижимость является вопрос определения применяемой для пересчета будущих доходов в текущую стоимость ставки дисконтирования денежных потоков, отражающей, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой - требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Применение низкой ставки может завысить дисконтированную стоимость будущих денежных поступлений, в результате инвесторы могут выбрать неэффективный проект и понести серьезные потери. Использование чрезмерно высокой ставки может привести к потерям, связанным с упущенной возможностью получения дохода.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

Кумулятивный метод (Build-up Approach) наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанных как с факторами общей экономической ситуации в стране, так и со спецификой рынка недвижимости.

Ставка дисконта определяется по методу кумулятивного построения следующим образом:

$$R = R_f + r_a + r_l + Пр,$$

где:

R - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

$П_р$ – премия (надбавка) за региональный риск.

Безрисковая ставка, по сути, отражает временные предпочтения инвестора в условиях современной экономической реальности и учитывает инфляционные ожидания, то есть безрисковые вложения средств подразумевают то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

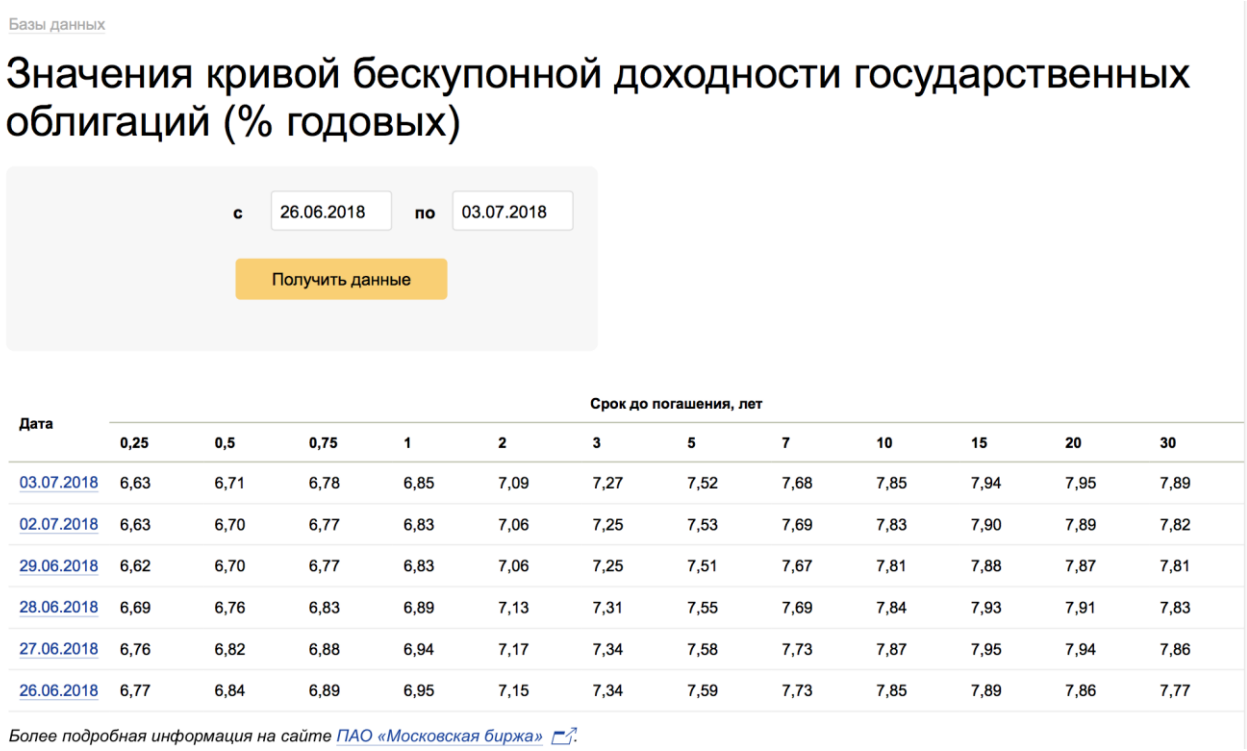
Следует отметить, что под безрисковостью вложений имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, не абсолютное (риск невозврата всегда присутствует), поэтому безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата по которым определенно и возврат которых гарантирует либо государство, либо банки высшей степени надежности.

К таким вложениям принято относить инвестиции в государственные долговые обязательства, депозитные вклады в надежные банки и т. п.

В дальнейших расчетах, Оценщиком принято решение использовать ставку капитализации, рассчитанную путем кумулятивного построения, поскольку данный расчет максимально учитывает индивидуальные параметры помещений Объекта оценки.

В качестве безрисковой ставки для расчета текущей стоимости целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению долгосрочных рублевых ценных бумаг.

Исходя из изложенного, в качестве оптимальной безрисковой ставки для расчета текущей стоимости Объекта оценки целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению ОФЗ. 7,89% - средняя эффективная доходность ОФЗ к (источник - http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params)



Базы данных

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 26.06.2018 по 03.07.2018

Получить данные

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
03.07.2018	6,63	6,71	6,78	6,85	7,09	7,27	7,52	7,68	7,85	7,94	7,95	7,89
02.07.2018	6,63	6,70	6,77	6,83	7,06	7,25	7,53	7,69	7,83	7,90	7,89	7,82
29.06.2018	6,62	6,70	6,77	6,83	7,06	7,25	7,51	7,67	7,81	7,88	7,87	7,81
28.06.2018	6,69	6,76	6,83	6,89	7,13	7,31	7,55	7,69	7,84	7,93	7,91	7,83
27.06.2018	6,76	6,82	6,88	6,94	7,17	7,34	7,58	7,73	7,87	7,95	7,94	7,86
26.06.2018	6,77	6,84	6,89	6,95	7,15	7,34	7,59	7,73	7,85	7,89	7,86	7,77

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа»

Риски вложения в объект недвижимости, в общем случае, подразделяются на два вида: систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого рынка включают: изменение общей экономической ситуации; появление излишнего числа конкурирующих объектов и другие.

Несистематический риск - риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимой от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, разрушение объекта пожаром, введение в действие ограничений, связанных защитой окружающей среды и т. д.

Расчёт показателя риска инвестирования средств

Таблица 6.9.

Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск										
Ухудшение общей экономической ситуации		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	1									
Изменение федерального или местного законодательства	1									
Несистематический риск										
Неэффективный менеджмент	1									
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1									
Ускоренный износ здания	1									
Неполучение арендных платежей		1								
Криминогенные факторы	1									
Финансовые проверки	1									
Неправильное оформление договоров аренды	1									
Количество наблюдений	8	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	8	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма	12									
Количество факторов	10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	0,5									

Риск низкой ликвидности. Риск низкой ликвидности отражает потери, которые могут быть связаны с низкой ликвидностью данного объекта, спровоцированной, в свою очередь, низким рыночным спросом на оцениваемую недвижимость.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$r_i = 1 - \frac{1}{(1 + I_{БЕЗРИСК})^{СР.ЭКСП/12МЕС}},$$

где:

$I_{безриск}$ – безрисковая ставка;
$C_{р.эксп}$ – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Срок экспозиции на продажу представляет собой, в сущности – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий. Срок экспозиции на продажу оцениваемого объекта в настоящее время определен по максимуму для торговой недвижимости в размере от 4 до 8 месяцев. Для расчетов оценщик использовал среднее значение данного параметра равное 6 месяцам.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Квартиры							
1.	**1-комнатные квартиры**							
	Москва	2…5	2…4	3…5	3…6	1,5…3,0	1…2,2	0,3…1,1
	Санкт-Петербург	2…6	2…6	4…6	4,5…6	1,8…3,5	1,3…2,8	0,5…1,2
	Екатеринбург	3…5	3…4	3…4	3…4,5			
2.	**2-комнатные квартиры**							
	Москва	3…5	3…5	4…6	4,5…7	3…5	2,5…4,5	0,5…1,5
	Санкт-Петербург	3…6	3…6	4…7	5…7		1,8…5	
	Екатеринбург	3…5	4…6	4…6	4,5…7		3…6	
3.	**3 и более-комнатные квартиры**							
	Москва	6…9	5…6	6…7	6…8	4…7,5	4…6,9	
	Санкт-Петербург	5…8	4…6	4…8	5…10	3…9	3…8	
	Екатеринбург	3…7	3…5	4…6	5…8			
	Земельные участки							
1.	**Под дачное строительство**							
	Московская область	4…6	3…5	4…6	4…9		3…7	1,5…4,5
	Тульская область	6…7			5…11		5…9	
2.	**Под офисные и торговые цели**							
	Москва	2…5	2…4	2…4	2…5		1…3	
	Московская область (торговые цели)	4…5	5…6	6…8	6…9		4…8	
3.	**Под производственно-складские цели**							
	Москва	4…6	4…7	4…6	4…8		2…5	
	Московская область	5…8	6…10	7…10	8…12		6…10	
	Помещения (здания)							
1.	**Производственные**							
	Иркутск	5…8	6…8		5…9			3…9,9
	Киров	6…9	7…9		4,5…5,5			6,1…10,8
	Москва	5…7	6…9	6…9	6…12	6…10	5…11	0,8…5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7…10	6…9	8…10	8…12	5…10	6…12	0,9…4,4
	Санкт-Петербург	6…8	5…9	5…8	6…10			
2.	**Торговые**							
	Иркутск	4…5	3…5	4…6	4…8	2…3		0,7…1,7
	Киров	3…6	4…5	4…5	4…7			2…4
	Москва	3…6	3…7	4…8	4,5…9	3,5…8	2…7	0,3…4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5…8	4…7	5…8	5…9	2…8	1…6	0,9…2,8
3.	**Офисные**							
	Москва	4…7	4…6	4…8	6…10	5…12	5…10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7…9	7…11	8…10	8…11		6…12	
	Иркутск	-	-	3…5	4…6			
	Санкт-Петербург	4…8	4…7	5…8	7…10			
4.	**Гостиницы**							
	Москва	7…9	7…8	7…8	7…9		9…14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8…10	8…12	9…11	9…12		8…16	

Конфиденц. ООО «ОМ-Консалт»

Расчет поправки на низкую ликвидность

Таблица 6.10

Адрес объекта	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124
Срок экспозиции, мес.	6
Риск низкой ликвидности, коэфф.	3,73

Норма возврата капитала (recapture rate) - это та ставка, которая компенсирует возврат всей суммы вложенных инвестиций при перепродаже объекта недвижимости. Норма возврата капитала определяется различными методами:

- методом Ринга;
- аннуитетным методом (методом Инвуда);
- методом формирования фондовозмещения по безрисковой ставке или методом Хоскольда.

В рамках настоящего Отчёта норма возврата капитала рассчитывалась по методу Хоскольда – равномерно - аннуитетный метод при формировании фонда возмещения по безрисковой ставке процента.

Общая формула для определения коэффициента капитализации:

$$R=Y_o/((1+ Y_o)\text{^}N -1),$$

где Y_o — ставка дохода на инвестиции (безрисковая ставка 7,89%);

N — количество периодов получения дохода (оставшийся срок экономической жизни),

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) определяется по формуле:

$$ОСЭЖ = Т_{норм}-Т_{хрон}$$

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю, вследствие их старения.

Норма возврата капитала, рассчитывалась по методу Хоскольда (пример расчёт): 7,89%/(((1+7,89%)^85[12])-1) = 1,24%

Расчёт коэффициента капитализации

Таблица 6.11. Расчет ставки дисконта

Наименование	Значение
Риски вложения в недвижимость	0,5%
Безрисковая ставка	7,89%
Риск низкой ликвидности	3,73%
Ставка дисконтирования	**12,12%**
Норма возврата	1,24%
Коэффициент капитализации	**13,36%**

6.3. Расчет стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 6.12

Параметры	Единица измерения	Расчетная формула	Значения
Общая площадь	кв. м	S	25 222
Арендопригодная площадь	кв. м	S	15 295,8
Ставка арендной платы, руб., с учетом НДС	руб./кв. м	АП	10 163
ПВД	**руб.**	**ПВД=АП*S**	155 451 215
Потери от недозагрузки	руб.	Кз	19 120 499
ДВД	**руб.**	**ДВДi=ПВД*Кз**	136 330 716
Операционные расходы	руб.	ОР	24 675 860
ЧОД	**руб.**	**ЧОД=ПВД-ОР**	111 654 856

[12] 100-(2018-2003)=85
http://pravo.levonevsky.org/baza/soviet/sssr5662.htm

Параметры	Единица измерения	Расчетная формула	Значения
Коэффициент капитализации	%	R	13,36%
Итоговая стоимость объекта оценки, с учетом НДС с учетом прав землепользования	руб.	**С=ЧОД/R**	**835 739 940**
стоимость ЗУ, руб.	руб.		**116 648 024**
Стоимость здания, руб. включая НДС без учета прав землепользования	руб.		**719 091 916**

6.4. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, рассчитанной в рамках сравнительного подхода

Итоговое значение справедливой стоимости Объекта оценки

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом НДС 18%[13] составляет:

835 739 940 (Восемьсот тридцать пять миллионов семьсот тридцать девять тысяч девятьсот сорок) рублей

В том числе

Справедливая стоимость права пользования земельным участком, руб.	**116 648 024**
Справедливая стоимость здания с НДС, руб.	**719 091 916**

[13] *Согласно пункту 5 статьи 155 Налогового кодекса РФ, налоговая база при передаче арендных прав определяется в порядке, предусмотренном статьей 154 Налогового кодекса РФ. А пунктом 1 статьи 154 Налогового кодекса РФ установлено, что налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как их стоимость, исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 40 Налогового кодекса РФ, без включения в них налога на добавленную стоимость.*
Иными словами, налогом облагается вся стоимость права аренды.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

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

С целью определения точности расчета справедливой стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Результаты расчета Объекта оценки

Таблица 7.1

Справедливая стоимость элементов в составе Объекта оценки	***сравнительного подхода, руб. без учета НДС***	***доходного подхода, руб. с учетом НДС***	***затратного подхода, руб., руб. с учетом НДС***
Многофункциональное здание общественного пользования, назначение нежилое, общей площадью 25 222 кв. м., количество этажей 8, в том числе подземных, адрес объекта: РФ, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124. Кадастровый (или условный) номер: 52:18:0060109:77	Не применялся	719 091 916	830 186 293
Право аренды на земельный участок общей площадью 5 470,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть) находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый номер 52:18:06 01 09:0010	116 648 024	Не применялся	Не применялся

Каждый из этих подходов рассматривает стоимость с разных ракурсов, у каждого есть свои достоинства и недостатки.

Целью сведения результатов оценки, полученных на основе различных подходов, является оценка достоверности исходной информации, определение преимуществ и недостатков различных методов и выбор единой стоимостной оценки.

7.1. Обоснование использованных весовых коэффициентов

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

Согласование результата оценки - получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Затратный подход полезен, в основном, для оценки объектов, уникальных (специфичных) по своему виду и назначению, для которых рынка либо не существует, либо он недостаточно развит.

При более подробном изучении базовых принципов трех подходов к стоимости, можно увидеть фундаментальное отличие затратного подхода от остальных. Методы сравнительного и доходного подходов основаны на определении денежных сумм, поступающих от операционных сделок с собственностью, - арендных платежей или цены продажи объекта. Затратный же подход рассматривает объект недвижимости как совокупность материалов, трудовых затрат, а также стоимости управления.

Независимость данного подхода от материального выражения сделок с объектом недвижимости создает одно из главных преимуществ затратного подхода при оценке стоимости объектов, поэтому полученные результаты в достаточной мере отражают рыночную стоимость каждого оцениваемого объекта.

Использование методов затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка.

Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации.

Доходный подход оперирует прогнозными данными, опираясь на которые рассчитываются основные анализируемые величины.

Следует отметить, что имеются риски при наиболее эффективном использовании объекта, что может привести как к большему, так и меньшему доходу.

Необходимо учесть, что слабостью данного подхода в значительной степени является отсутствие четкой зависимости арендных ставок сдаваемого в аренду имущества от его качества.

Весовые коэффициенты

Таблица 7.2

Критерий	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчёты	2	0	1
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	2	0	1
Учет влияния различных групп риска при определении стоимости объекта оценки	1	0	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	1	0	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	1	0	1
Итого суммы баллов	**7**	**0**	**3**
Применение подхода	Применялся	Не применялся	Применялся
Сумма баллов	10		
Вес подхода, %	70,00%	0,00%	30,00%

Согласование результатов и определение справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 8.3

Справедливая стоимость элементов в составе Объекта оценки	***сравнительного подхода, руб. с учетом НДС***	***Вес***	***доходного подхода, руб. с учетом НДС***	***Вес***	***затратного подхода, руб., руб. с учетом НДС***	***Вес***	***Взвешенная стоимость , руб. с учетом НДС***
Многофункциональное здание общественного пользования, назначение нежилое, общей площадью 25 222 кв. м., количество этажей 8, в том числе подземных, адрес объекта: РФ, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124. Кадастровый (или условный) номер: 52:18:0060109:77	Не применялся	0,0	719 091 916	0,7	830 186 293	0,3	752 420 229

Право аренды на земельный участок общей площадью 5 470,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть) находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый номер 52:18:06 01 09:0010	116 648 024	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	116 648 024
Итого:							**869 068 253**

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что:

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, с учетом НДС, составляет:

Таблица 9.1

Наименование	Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Многофункциональное здание общественного пользования, назначение нежилое, общей площадью 25 222 кв. м., количество этажей 8, в том числе подземных, адрес объекта: РФ, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д.124. Кадастровый (или условный) номер: 52:18:0060109:77	752 420 229	114 775 967,14	637 644 261,86
Право аренды на земельный участок общей площадью 5 470,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть) находящийся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124; Кадастровый номер 52:18:06 01 09:0010	116 648 024	17 793 766,37	98 854 257,63
Итого справедливая стоимость объекта оценки с учётом НДС, руб.	**869 068 253 (Восемьсот шестьдесят девять миллионов шестьдесят восемь тысяч двести пятьдесят три) руб.**		
Итого справедливая стоимость объекта оценки без учёта НДС, руб.	**736 498 519,49 (Семьсот пятьдесят четыре миллиона шестьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот сорок пять) руб. семьдесят семь коп.**		

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Диапазоны, в которых может лежать справедливая стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	±30	±20	±15
	средняя (региональные центры)	±25	±15	±10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	±20	±10	±5

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка г. Нижний Новгород как «высокая», то возможные границы интервала, в котором находится справедливая стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±10(десять) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о диапазоне значений объекта оценки.

Справедливая стоимость Объекта оценки может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости) от 782 161 427 до 955 975 078 руб.

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт» _____ **М.С. Сидоренко**

Специалист оценщик: _____ **А.В. Юрина**

Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 154-ФЗ).
- Федеральный Закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Федеральным стандартом оценки № 7, введенный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2007 г. № 611);
- стандарты Ассоциации СРО «НКСО»:
    - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
    - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
    - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
    - СТО СДС СРО НКСО 3.4-2015 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»;
    - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»;
    - СТО СДС СРО НКСО 3.8-2015 «Оценка бизнеса»;
    - СТО СДС СРО НКСО 3.9-2015 «Оценка для целей залога»;
    - СТО СДС СРО НКСО 3.10-2015 «Оценка стоимости машин и оборудования»;
    - СТО СДС СРО НКСО 3.11-2015 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности».
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
- Постановление Правительства Москвы от 27 июля 2004 г. № 522-ПП «О порядке проведения оценок стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории города Москвы и утверждении методики расчета размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка».
- Амортизационные отчисления на полное восстановление основных фондов № 1072 - М.: 1997.
- Правила оценки физических износов жилых зданий. ВСН 53-86. - М.: 1990.
- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279.

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Пепеляев С.Г. Основы налогового права. М.: ИНФРА-М, 1995.
- Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М.: 1998.
- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М.: Городская собственность, 1999.
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким. - М.: Экспертное бюро, 1997 г.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

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

1. Технический паспорт.
2. Кадастровый паспорт.
3. Свидетельства о государственной регистрации права.

Приложения

Полученная от заказчика документация

a. Юридическое описание оцениваемого имущества:

свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество;

b. Техническая документация на оцениваемый объект.

Документы Оценщика

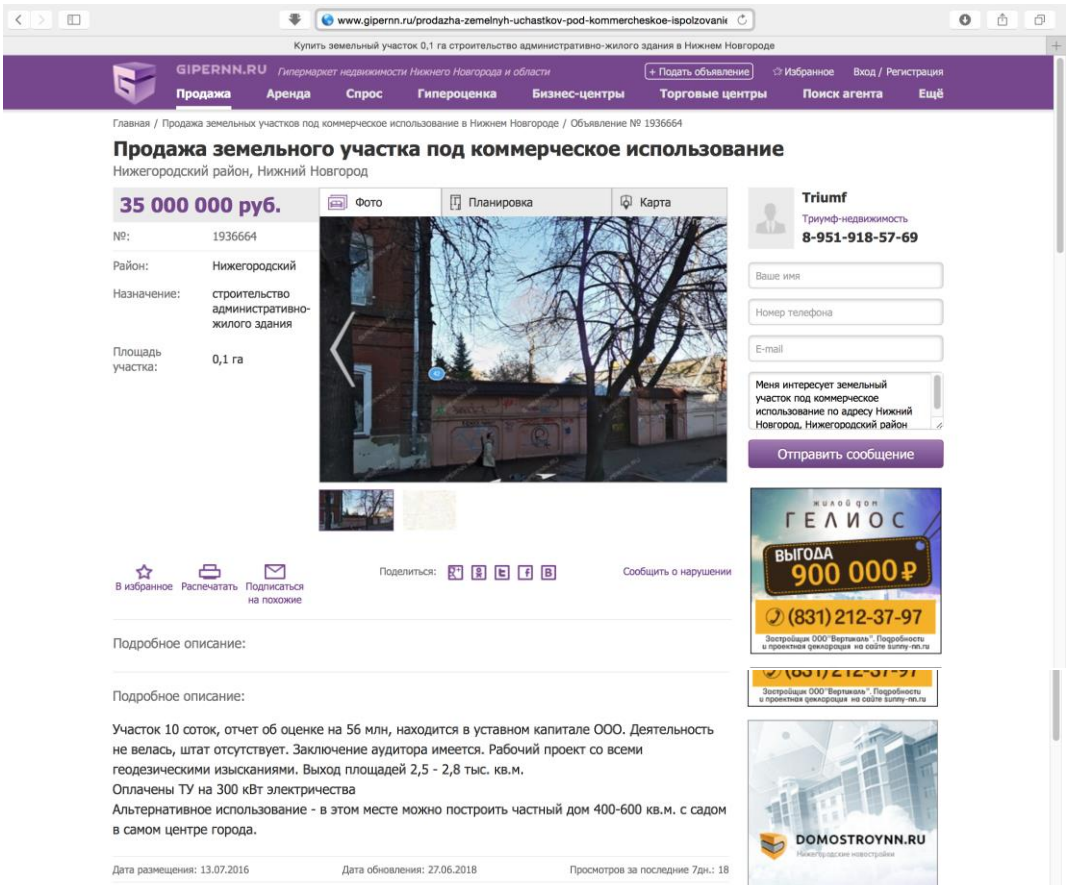
ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копии страниц Интернет с информацией об аналогах, используемых в расчетах
2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:
   - правоустанавливающие документы
   - Техническая документация
3. Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика.

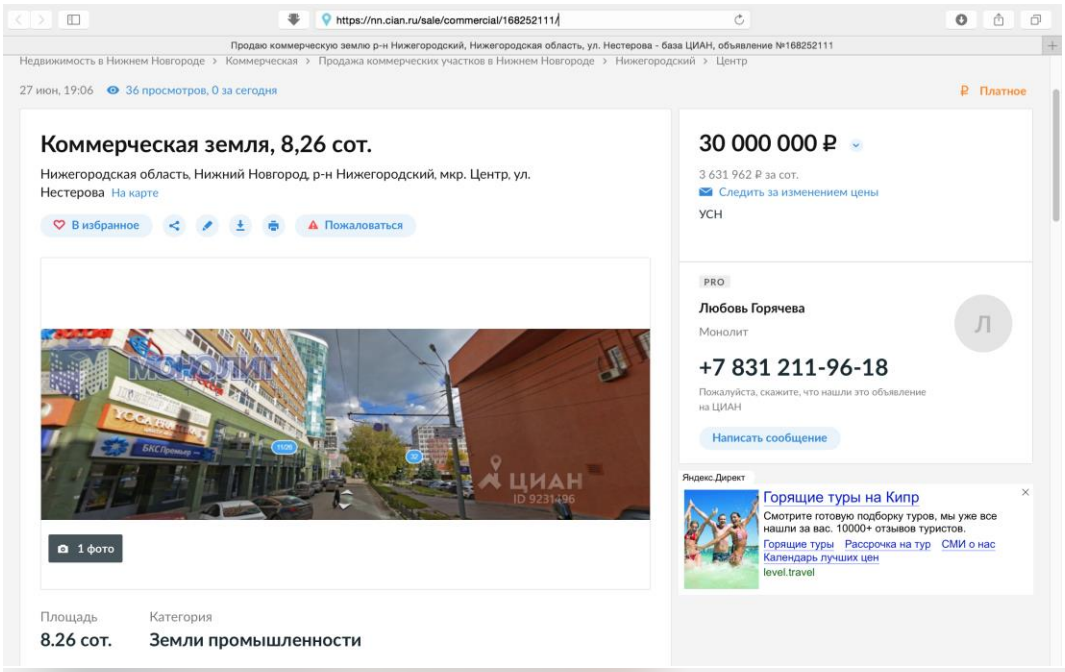
Информационно-аналитические материалы

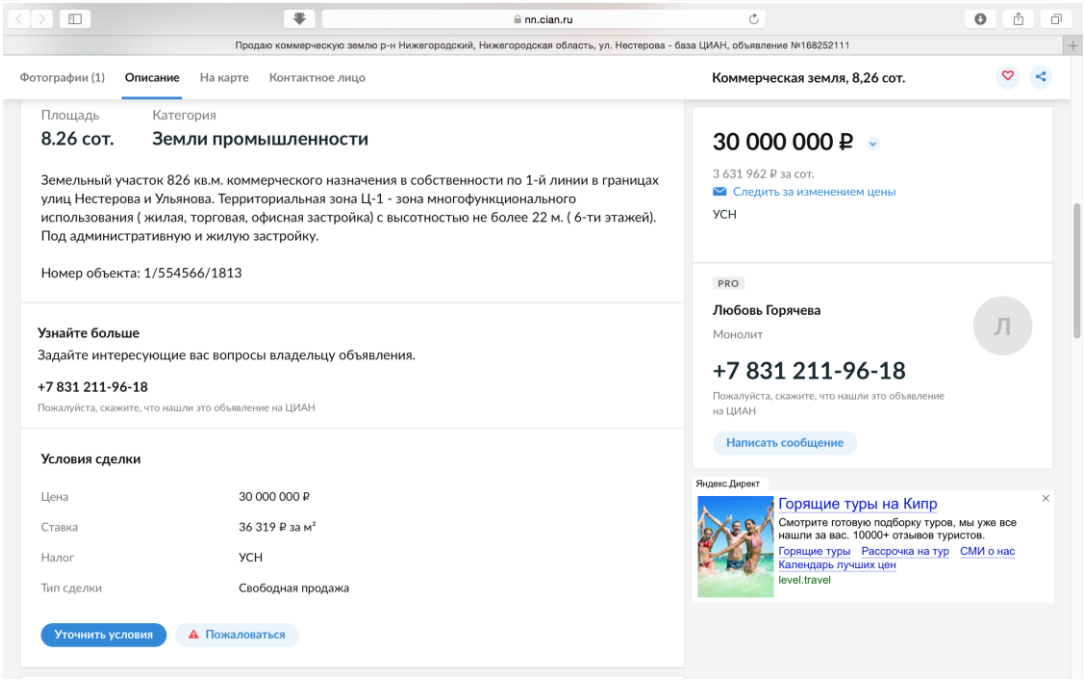
Аналоги, использованные для расчета справедливой стоимости земельного участка

1

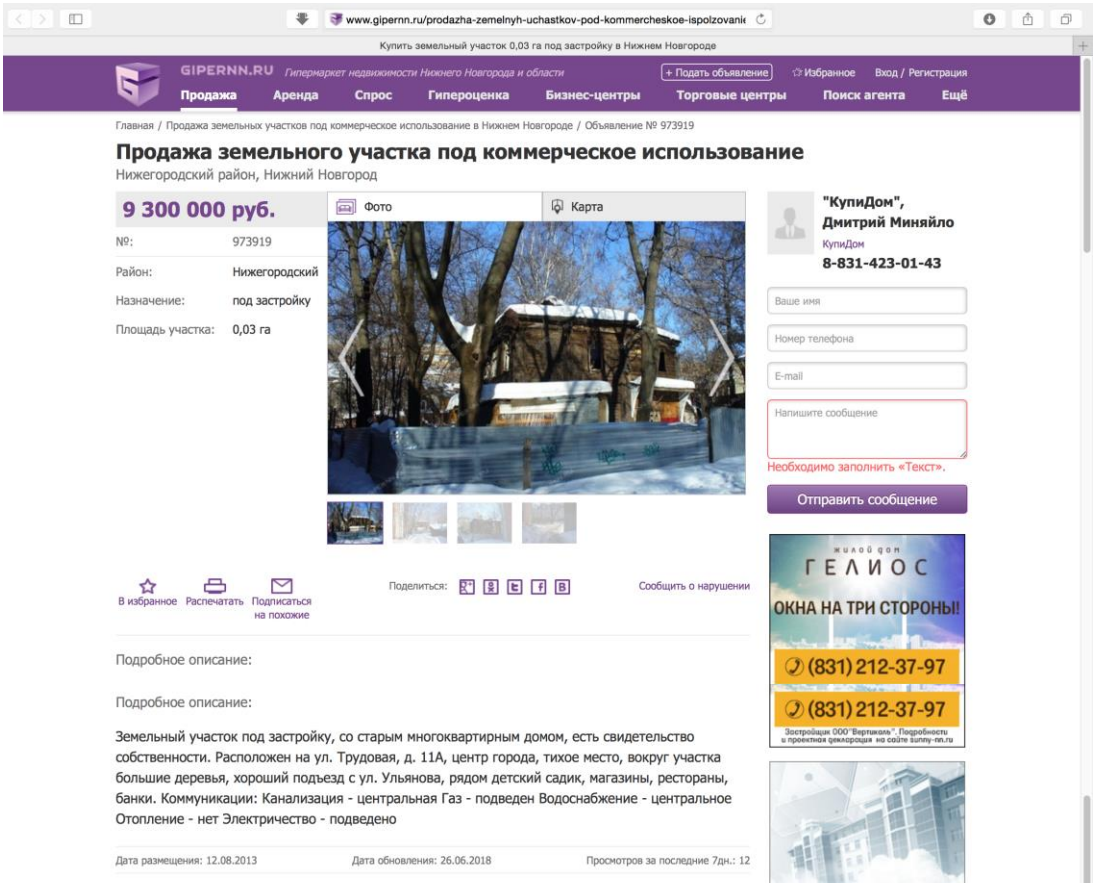


2


https://nn.cian.ru/sale/commercial/168252111/
Продаю коммерческую землю р-н Нижегородский, Нижегородская область, ул. Нестерова - база ЦИАН, объявление №168252111
Недвижимость в Нижнем Новгороде › Коммерческая › Продажа коммерческих участков в Нижнем Новгороде › Нижегородский › Центр
27 июн, 19:06
36 просмотров, 0 за сегодня
Платное
Коммерческая земля, 8,26 сот.
Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, ул. Нестерова
На карте
В избранное
Пожаловаться
1 фото
Площадь
8.26 сот.
Категория
Земли промышленности
30 000 000 ₽
3 631 962 ₽ за сот.
Следить за изменением цены
УСН
PRO
Любовь Горячева
Монолит
+7 831 211-96-18
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение
Яндекс.Директ
Горящие туры на Кипр
Смотрите готовую подборку туров, мы уже все нашли за вас. 10000+ отзывов туристов.
Горящие туры
Рассрочка на тур
СМИ о нас
Календарь лучших цен
level.travel

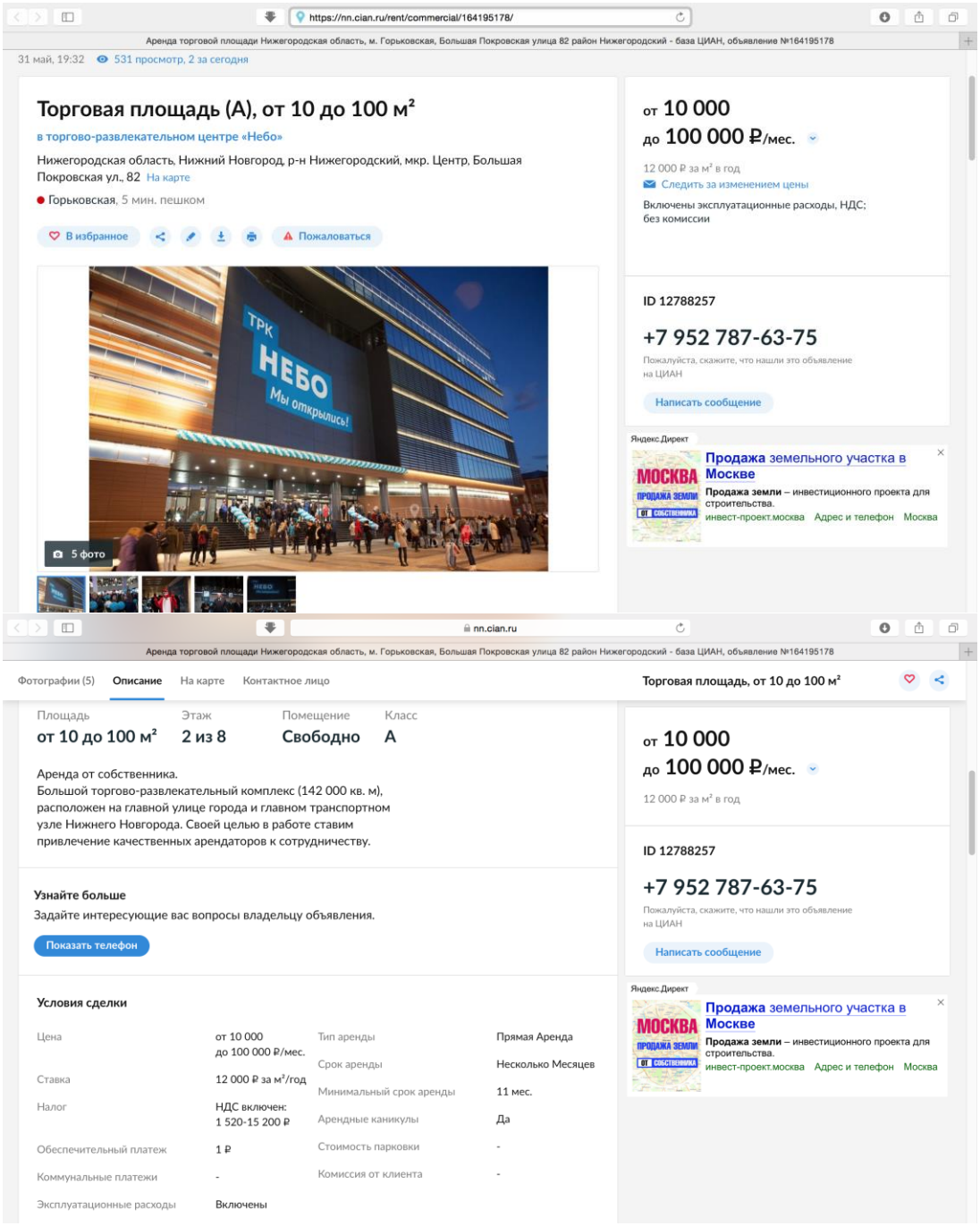

nn.cian.ru
Продаю коммерческую землю р-н Нижегородский, Нижегородская область, ул. Нестерова - база ЦИАН, объявление №168252111
Фотографии (1)
Описание
На карте
Контактное лицо
Коммерческая земля, 8,26 сот.
Площадь
8.26 сот.
Категория
Земли промышленности
Земельный участок 826 кв.м. коммерческого назначения в собственности по 1-й линии в границах улиц Нестерова и Ульянова. Территориальная зона Ц-1 - зона многофункционального использования (жилая, торговая, офисная застройка) с высотностью не более 22 м. (6-ти этажей). Под административную и жилую застройку.
Номер объекта: 1/554566/1813
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 831 211-96-18
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Условия сделки
Цена
30 000 000 ₽
Ставка
36 319 ₽ за м²
Налог
УСН
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
Пожаловаться
30 000 000 ₽
3 631 962 ₽ за сот.
Следить за изменением цены
УСН
PRO
Любовь Горячева
Монолит
+7 831 211-96-18
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение
Яндекс.Директ
Горящие туры на Кипр
Смотрите готовую подборку туров, мы уже все нашли за вас. 10000+ отзывов туристов.
Горящие туры
Рассрочка на тур
СМИ о нас
Календарь лучших цен
level.travel

3

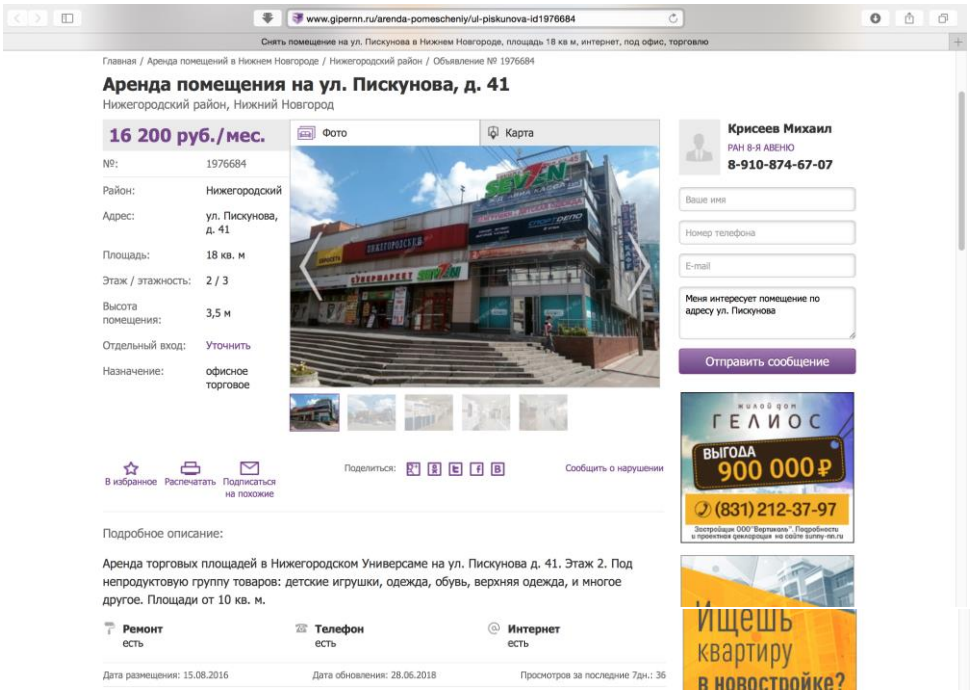

www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie
Купить земельный участок 0,03 га под застройку в Нижнем Новгороде
GIPERNN.RU Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области
+ Подать объявление
Избранное
Вход / Регистрация
Продажа
Аренда
Спрос
Гипероценка
Бизнес-центры
Торговые центры
Поиск агента
Ещё
Главная / Продажа земельных участков под коммерческое использование в Нижнем Новгороде / Объявление № 973919
Продажа земельного участка под коммерческое использование
Нижегородский район, Нижний Новгород
9 300 000 руб.
№: 973919
Район: Нижегородский
Назначение: под застройку
Площадь участка: 0,03 га
Фото
Карта
"КупиДом", Дмитрий Миняйло
КупиДом
8-831-423-01-43
Ваше имя
Номер телефона
E-mail
Напишите сообщение
Необходимо заполнить «Текст».
Отправить сообщение
В избранное
Распечатать
Подписаться на похожие
Поделиться:
Сообщить о нарушении
ЖИЛОЙ ДОМ ГЕЛИОС
ОКНА НА ТРИ СТОРОНЫ!
(831) 212-37-97
(831) 212-37-97
Подробное описание:
Подробное описание:
Земельный участок под застройку, со старым многоквартирным домом, есть свидетельство собственности. Расположен на ул. Трудовая, д. 11А, центр города, тихое место, вокруг участка большие деревья, хороший подъезд с ул. Ульянова, рядом детский садик, магазины, рестораны, банки. Коммуникации: Канализация - центральная Газ - подведен Водоснабжение - центральное Отопление - нет Электричество - подведено
Дата размещения: 12.08.2013
Дата обновления: 26.06.2018
Просмотров за последние 7дн.: 12

Аналоги, использованные в доходном подходе

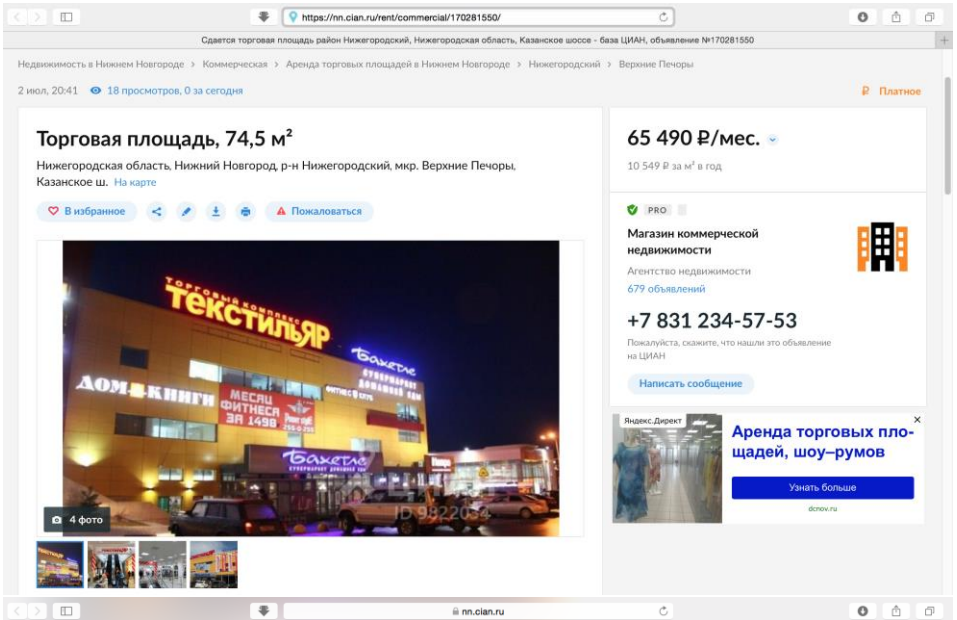
1.



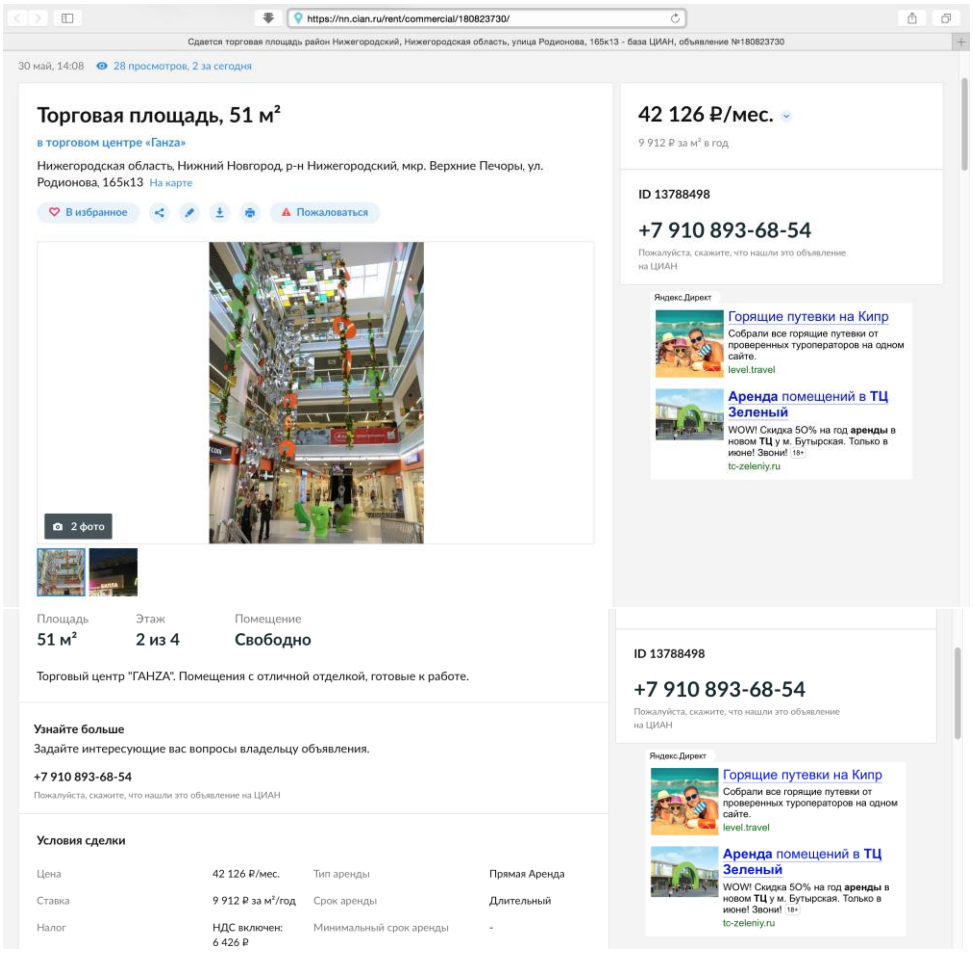
2.


www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-piskunova-id1976684
Снять помещение на ул. Пискунова в Нижнем Новгороде, площадь 18 кв м, интернет, под офис, торговлю
Главная / Аренда помещений в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Объявление № 1976684
Аренда помещения на ул. Пискунова, д. 41
Нижегородский район, Нижний Новгород
16 200 руб./мес.
№: 1976684
Район: Нижегородский
Адрес: ул. Пискунова, д. 41
Площадь: 18 кв. м
Этаж / этажность: 2 / 3
Высота помещения: 3,5 м
Отдельный вход: Уточнить
Назначение: офисное торговое
Фото
Карта
Крисеев Михаил
РАН 8-Я АВЕНЮ
8-910-874-67-07
Ваше имя
Номер телефона
E-mail
Меня интересует помещение по адресу ул. Пискунова
Отправить сообщение
В избранное
Распечатать
Подписаться на похожие
Поделиться:
Сообщить о нарушении
Подробное описание:
Аренда торговых площадей в Нижегородском Универсаме на ул. Пискунова д. 41. Этаж 2. Под непродуктовую группу товаров: детские игрушки, одежда, обувь, верхняя одежда, и многое другое. Площади от 10 кв. м.
Ремонт есть
Телефон есть
Интернет есть
Дата размещения: 15.08.2016
Дата обновления: 28.06.2018
Просмотров за последние 7дн.: 36
ГЕЛИОС
ВЫГОДА 900 000 ₽
(831) 212-37-97
Ищешь квартиру в новостройке?

3.


https://nn.cian.ru/rent/commercial/170281550/
Сдается торговая площадь район Нижегородский, Нижегородская область, Казанское шоссе - база ЦИАН, объявление №170281550
Недвижимость в Нижнем Новгороде › Коммерческая › Аренда торговых площадей в Нижнем Новгороде › Нижегородский › Верхние Печоры
2 июл, 20:41 18 просмотров, 0 за сегодня
Платное
Торговая площадь, 74,5 м²
Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Верхние Печоры, Казанское ш. На карте
В избранное
Пожаловаться
4 фото
65 490 ₽/мес.
10 549 ₽ за м² в год
PRO
Магазин коммерческой недвижимости
Агентство недвижимости
679 объявлений
+7 831 234-57-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение
Яндекс.Директ
Аренда торговых площадей, шоу-румов
Узнать больше
dcnov.ru
nn.cian.ru
Сдается торговая площадь район Нижегородский, Нижегородская область, Казанское шоссе - база ЦИАН, объявление №170281550
Фотографии (4)
Описание
На карте
Контактное лицо
Площадь 74,5 м²
Этаж 2 из 3
Помещение Свободно
Аренда помещений под торговлю текстильной продукцией и/или смежного направлений.
Наши преимущества:
- активное продвижение как самого комплекса, так и каждого арендатора в отдельности,
- постоянное рекламное продвижение комплекса,
- динамичное продвижение по привлечению покупательских потоков жителей г.Нижнего Новгорода, прилегающих городов и районных центров области,
- более чем привлекательные арендные условия,
- установление долгосрочных взаимовыгодных отношений.
- организационная поддержка
Номер объекта: 1/540477/107
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 831 234-57-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Условия сделки
Цена 65 490 ₽/мес.
Ставка 10 548 ₽ за м²/год
Налог НДС включен: 9 990 ₽
Обеспечительный платеж -
Тип аренды Прямая Аренда
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды -
Арендные каникулы -
Торговая площадь, 74,5 м²
65 490 ₽/мес.
10 549 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии
PRO
Магазин коммерческой недвижимости
Агентство недвижимости
679 объявлений
+7 831 234-57-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение
Яндекс.Директ
Аренда торговых площадей, шоу-румов
Узнать больше
dcnov.ru

4.


https://nn.cian.ru/rent/commercial/180823730/
Сдается торговая площадь район Нижегородский, Нижегородская область, улица Родионова, 165к13 - база ЦИАН, объявление №180823730
30 май, 14:08
28 просмотров, 2 за сегодня
Торговая площадь, 51 м²
в торговом центре «Ганза»
Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Верхние Печоры, ул. Родионова, 165к13 На карте
В избранное
Пожаловаться
2 фото
42 126 ₽/мес.
9 912 ₽ за м² в год
ID 13788498
+7 910 893-68-54
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Яндекс.Директ
Горящие путевки на Кипр
Собрали все горящие путевки от проверенных туроператоров на одном сайте.
level.travel
Аренда помещений в ТЦ Зеленый
WOW! Скидка 50% на год аренды в новом ТЦ у м. Бутырская. Только в июне! Звони! 18+
tc-zeleniy.ru
Площадь
51 м²
Этаж
2 из 4
Помещение
Свободно
Торговый центр "ГАНЗА". Помещения с отличной отделкой, готовые к работе.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 910 893-68-54
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Условия сделки
Цена
42 126 ₽/мес.
Тип аренды
Прямая Аренда
Ставка
9 912 ₽ за м²/год
Срок аренды
Длительный
Налог
НДС включен: 6 426 ₽
Минимальный срок аренды
-
ID 13788498
+7 910 893-68-54
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Яндекс.Директ
Горящие путевки на Кипр
Собрали все горящие путевки от проверенных туроператоров на одном сайте.
level.travel
Аренда помещений в ТЦ Зеленый
WOW! Скидка 50% на год аренды в новом ТЦ у м. Бутырская. Только в июне! Звони! 18+
tc-zeleniy.ru

Данные, использованные в затратном подходе

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ)

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ НА 600 ТОРГОВЫХ МЕСТ (С ПОДВАЛОМ) | Высота, м: 4,4 | **КС-4**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Легкобетонные / кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные / шлакобетонные / из стеклоблоков
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
ПОЛЫ — Керамическая плитка / цементные
ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Штукатурка / масляная окраска / керамическая плитка
ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Центральное отопление, вентиляция и кондиционирование
ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод, канализация
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.08.000.0107		130000		Standard	руб. на 1 м³	10 238

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.08.000.0107	514,6	717,6	717,6	203,0	1331,1	717,6		920,3	920,3	1024,3	920,3		901,6	675,1	561,8	113,2		10238,3
	5,03%	*7,01%*	*7,01%*	*1,98%*	*13,00%*	*7,01%*		*8,99%*	*8,99%*	*10,00%*	*8,99%*		*8,81%*	*6,59%*	*5,49%*	*1,11%*		*100,00%*

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 51

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1 Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,1%	10,0%	22,3%
2 Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,5%	10,8%	22,2%
3 Высококлассная торговая недвижимость	18,2%	11,5%	25,0%

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, ***без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1***

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2*

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона			панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,209	1,095	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	1,001	1,002	0,981	0,988
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,172	1,137	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,796	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873
Центральный район										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160
Орловская область	0,848	0,875	0,825	0,831	0,852	0,873	0,899	0,903	0,882	0,862
Рязанская область	0,887	0,817	0,841	0,853	0,862	0,872	0,907	0,922	0,892	0,858
Смоленская область	0,818	0,777	0,788	0,809	0,837	0,834	0,884	0,876	0,872	0,847
Тверская область	0,907	0,891	0,954	0,827	0,939	0,944	0,987	0,984	0,996	0,926
Тульская область	0,998	0,914	0,981	0,947	0,959	0,957	1,004	0,998	0,979	0,975
Ярославская область	1,006	0,913	0,946	0,839	0,939	0,944	0,978	0,966	0,954	0,979
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,936	0,800	0,871	0,816	0,838	0,844	0,888	0,872	0,870	0,880
Республика Мордовия	0,944	0,859	0,912	0,885	0,903	0,910	0,951	0,945	0,946	0,943
Чувашская Республика	0,911	0,828	0,898	0,845	0,892	0,878	0,953	0,924	0,934	0,949
Кировская область	0,999	0,909	0,934	0,869	0,955	0,948	1,001	0,992	0,989	0,975
Нижегородская область	0,840	0,785	0,737	0,772	0,753	0,788	0,820	0,820	0,816	0,838

Документы объекта оценки устанавливающие качественные и количественные характеристики

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 23.09.2016 № 52/255/001/2016-10235

На основании запроса от 23.09.2016 г., поступившего на рассмотрение 23.09.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:		
	Кадастровый (или условный) номер объекта:		52:18:0060109:77
	наименование объекта:		Многофункциональное здание общественного пользования
	назначение объекта:		нежилое
	площадь объекта:		25 222 кв. м
	инвентарный номер, литер:		инв.No 22:401:001:002421820:А, литер А
	этажность (этаж):		8, в том числе подземных 1
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Белинского, д.124
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шоколад" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/124/008/2016-4910/2 от 23.09.2016
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1. вид:		Аренда, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Белинского, д.124, кад.№ 52:18:0060109:77, Многофункциональное здание общественного пользования, назначение: нежилое, площадь 25 222 кв.м., количество этажей: 8, в том числе подземных: 1. (Арендуемая площадь 15 590 кв.м. расположенная:на 5 этаже состоящая из подпомещений (3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 10а, 11, 12, 12а, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 20а, 21, 21а, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34), на 6 этаже состоящая из подпомещений (1, 3, 3а, 36, 4, 4а, 5, 6, 6а, 7, 8, 9, 10, 10а, 12, 12а, 126, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, , 21, 22, 23, 23а, 24, 25, 26, 27, 27а, 28, 31)
	дата государственной регистрации:		01.07.2016
	номер государственной регистрации:		52-52/126-52/125/506/2016-2074/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 01.07.2016 по 31.12.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Нижегородская Фитнес Группа", ИНН: 5262247780
	основание государственной		Договор аренды помещения №002-ДДА от 21.03.2016, дата регистрации 01.07.2016. №52-52/126-

1

	регистрации:	52/125/506/2016-2074/1; Дополнительное соглашение к Договору аренд помещения №002-ДДА от 21 марта 2016 года с 20.06.2016
4.1.2.	вид:	Доверительное управление, Нижегородская област г.Нижний Новгород, Нижегородский район ул.Белинского, д.124, кад.№ 52:18:0060109:77 Многофункциональное здание общественног пользования, назначение: нежилое, площадь 25 22 кв.м., количество этажей: 8, в том числе подземных: 1
	дата государственной регистрации:	23.09.2016
	номер государственной регистрации:	52-52/124-52/124/008/2016-4910/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 08.09.2016 по 01.06.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания МДМ " ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шоколад" ИНН: 7825443207
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шоколад" о 08.09.2016 №3214
4.1.3.	вид:	Аренда, Часть Нежилого здания, назначение: нежилое, 8 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 25 222 кв.м, инв.№ 22:401:001:002421820:А, лит. А расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Белинского, д.124, кад.№ 52:18:0060109:77 (Арендуемая площадь 3275, 2 кв.м., подвал (часть помещения №2 (10, 6), цокольный (1-6, 24, 25, 26, 27, 27а, 35, 35а, 36)
	дата государственной регистрации:	28.11.2013
	номер государственной регистрации:	52-52-01/364/2013-498
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.11.2013 года сроком на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОДУКТ-СЕРВИС", ИНН: 5262066858
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 21.11.2013 №1/ДДА, дата регистрации 28.11.2013, №52-52-01/364/2013-498; Соглашение о перемене стороны в Договоре аренды нежилого помещения №1/ДДА от 21.11.2013г. от 11.02.2015, дата регистрации 25.06.2015, №52-52/126-52/126/111/2015-2943/1
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Корогодов Андрей Сергеевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В

2

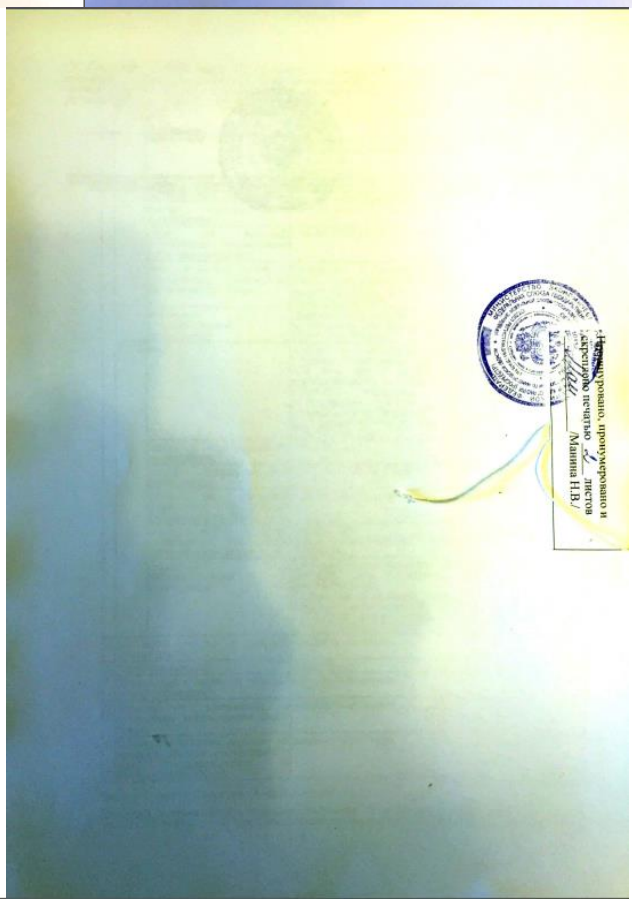
соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

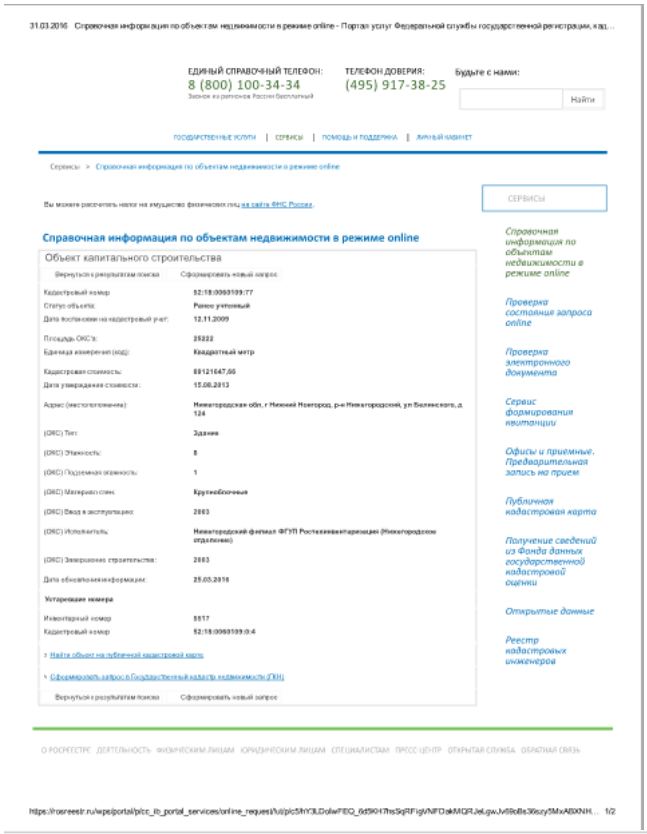
СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ (должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) — подпись — Манина Н. В. (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления органам государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг, не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

3

Нарушировано, пронумеровано и скреплено печатью 4 листов /Манина Н.В./





31.03.2016 Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кад...

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН: 8 (800) 100-34-34 Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ: (495) 917-38-25

Будьте с нами: Найти

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	52:18:0060109:77
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	12.11.2009
Площадь ОКС'а:	25222
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	69121647,66
Дата утверждения стоимости:	15.06.2013
Адрес (местоположение):	Нижегородская обл, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Белинского, д 124
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	8
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Крупноблочные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2003
(ОКС) Исполнитель:	Нижегородский филиал ФГУП Ростехинвентаризация (Нижегородское отделение)
(ОКС) Завершение строительства:	2003
Дата обновления информации:	25.03.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	5517
Кадастровый номер	52:18:0060109:0:4

> Найти объект на публичной кадастровой карте

> Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости (ГКН)

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Офисы и приемные. Предварительная запись на прием

Публичная кадастровая карта

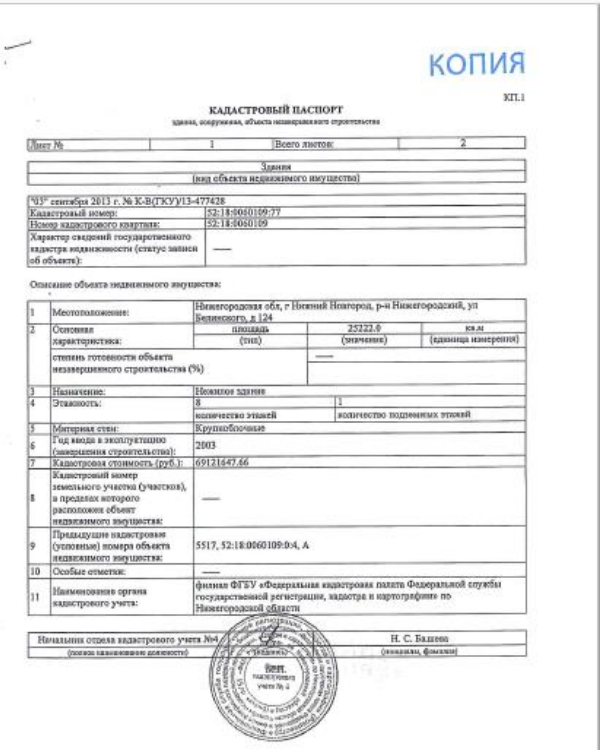
Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

О РОСРЕЕСТРЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ СПЕЦИАЛИСТАМ ПРЕСС-ЦЕНТР ОТКРЫТАЯ СЛУЖБА ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/ut/p/c5/hY3LDoIwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNFDaMQRJeLgwJv69oBs36szy5MxA8XNH... 1/2



КОПИЯ

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2

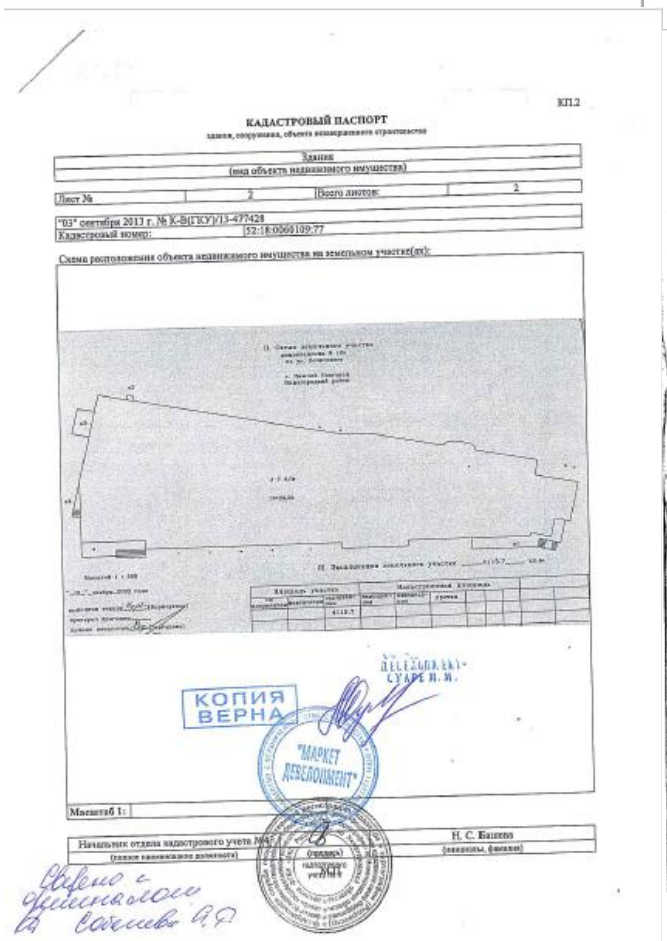
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"03" сентября 2013 г. № К-В(ГКУ)/13-477428	
Кадастровый номер:	52:18:0060109:77
Номер кадастрового квартала:	52:18:0060109
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Нижегородская обл, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Белинского, д 124		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	25222.0 (значение)	кв.м (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—	
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	8 количество этажей	1 количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Крупноблочные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2003		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	69121647.66		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	5517, 52:18:0060109:0:4, А		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области		

Начальник отдела кадастрового учета №4 (полное наименование должности)	Н. С. Башева (инициалы, фамилия)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	2

"03" сентября 2013 г. № К-В(ГКУ)/13-477428	
Кадастровый номер:	52:18:0060109:77

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):

КОПИЯ ВЕРНА

"МАРКЕТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"

ДЕВЕЛОПМЕНТ СУАРЕ И.И.

Масштаб 1:

Начальник отдела кадастрового учета №4 (полное наименование должности)	Н. С. Башева (инициалы, фамилия)

Сверено с оригиналом Собачева А.Р.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Адрес:

Область	Нижегородская обл
Район	
Город (другое поселение)	Нижний Новгород г
Район в городе	Нижегородский
Улица (переулок)	Белинского ул
Дом №	124 Корпус №
Литера	А
Наименование:	Многофункциональное здание общественного пользования

	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый №	52:18:0060109:0:4					
Условный №						
Инвентарный №	05517					

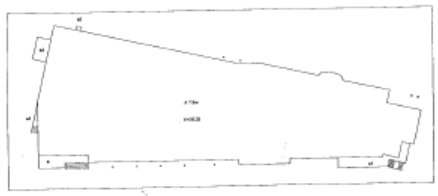
Составлен по состоянию на 19 ноября 2003 г.

I. Регистрация прав собственности

(Реестровый №) Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
1	2	3	4	5

Подпись



Масштаб 1:1000

III. Экспликация земельного участка, кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь		
По документам	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озеленённая	Прочая
		4115,7			

Использование: На планировке

Количество мест (мощность):
а)
б)
в)
г)

V. Благоустройство здания, кв.м.

Водопровод	Канализация	Отопление: от ТЭЦ	Отопление: от групповой котельной	Отопление: собственная котельная	Отопление: от АГВ	Отопление: печное	Центральное горячее водоснабжение	Ванны: С центральным	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Газоснабж.: Централизованное	Газоснабж.: Жидким газом	Электроснабжение	Лифты: Пассажирские	Лифты: Грузовые	Прочие благоустройство
25186,7	25186,7						25186,7						25186,7	25186,7		25186,7

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

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объём (куб. м)
1	2	3	4	5	6
А	цоколь		4085,9	3,75	15322
А	1 этаж		3912,1	4,15	16235
А	2 этаж		4309,9	4,05	17617
А	3 этаж		4299,6	4,05	17413
А	4 этаж		4003,6	3,85	15414
А	5 этаж		2224,8	3,45	7676
А	6 этаж		1234,3	3,45	4258
А	7 этаж		675,6	3,35	2263
А	надстройка		30,8	3,05	94

а крыльцо		60,2	0,00	0	
а1 крыльцо		87,7	0.00	0	
а2 приямок		2,2	0.00	0	
а3 крыльцо		32,6	0.00	0	
а4 крыльцо		11,4	0.00	0	

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструкций, элем. с поправкой	Износ в %	Процент % износа на удельный вес констр. элемента	Текущие изменения, износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		ЖБ свайные с монолит ростверк		5	1	5	0	0.00		
2	а) наружные и внутренние капитальные стены		Каркас железобетонный; Газобетонные;		16	1	16	0	0.00		
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	Железобетонные монолитные		13	1	13	0	0.00		
		междуэтажные									
		надподвальное									
4	Кровля		Прочие		7	1	7	0	0.00		
5	Полы		Плиточные;		9	1	9	0	0.00		
6	Проёмы	оконные	Окна внутренние с металлопластиковыми рамами		9	1	9	0	0.00		
		дверные	Дверные проемы								
7	Отделочные работы	наружная отделка	Простая;		10	1	10	0	0.00		
		архитект. отделка									
		внутренняя отделка									

№ п/п	Наименование конструктивных элементов			Описание конструктивных элементов (материал,конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправкой	Износ в %	Процент износа к строению	элемента	к строению
1	2			3	4	5	6	7	8	9	10	11
8	Сан. и электротех. устр.		Центральное отоплен.	Центральное отопление; Канализация; Электроосвещение; Водопровод; Вентиляция		22	1	22	0	0.00		
			Печное отопление									
			водопровод									
			канализация									
			Электричество									
			Радио									
			Телефон									
			Телевидение									
			Газоснабжение									
		Ванны	с газовой колонкой									
			с дровян. колонкой									
			с гор. водоснабж.									
			Горячее водоснабжен.									
			Вентиляция									
			Мусоропровод									
			Лифт									
9	Разные работы			Лестницы железобетонные		9	1	9	0	0.00		
					Итого:	100.0	X	100.0	X	0.00		

Процент износа, приведённый к 100% по формуле: (гр.9 * 100)/гр.7 = $\frac{(0.00 * 100)}{100.00}$ = 0%

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	

	Литера				Литера				Литера			
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	

Литера		№ сборн.	№ табл.	Измеритель	Стоим. изм. по таблице	Удельный вес	Группу капитальн.	[illegible]			Стоим. изм. с поправкой	Колич. об. площадь	Восстановит. стоимость	Износ %	Действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
А	Многофункциональное здание общественного пользования в ценах 1969г.	33	3 д	куб. м.	21.70	1.00					21.70	108372	2351672	0	2351672
Итого:													2351672		2351672
А	Многофункциональное здание общественного пользования в ценах 2009г. К = 109.09	33	3 д	куб. м.	21.70	1.00					21.70	108372	256543698	0	256543698
Итого:													256543698		256543698

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	

	Литера				Литера				Литера			
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	

Литера	Наименование отражений и сооружений	Материал конструкции	длина, м	ширина, м	Площадь, кв. м	№ обмерника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправка на класс	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.

XIII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные здания		Служеби. постройки		Сооружения		Всего	
	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.
1969	2351672	2351672					2351672	2351672
2009	256543898	256543898					256543898	256543898

«__» _____ 20___ г. Исполнил _____ Корышева О.А.

«__» _____ 20___ г. Проверил _____

«__» _____ 20___ г. Начальник _____ Заргарова М.В.

XIV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования: «__» _____ г. «__» _____ г. «__» _____ г.

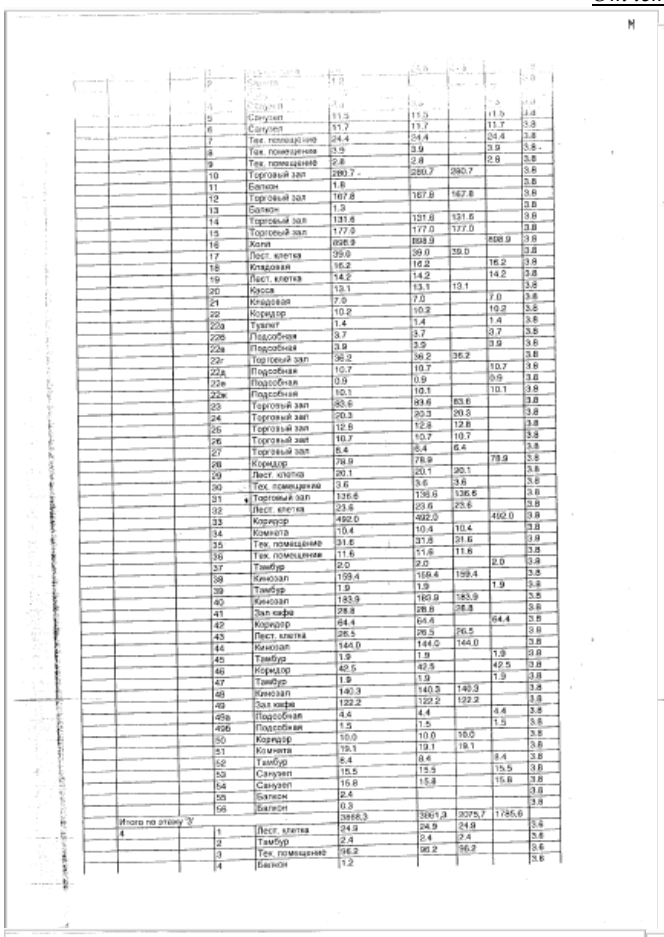
Обследовал _____ _____ _____

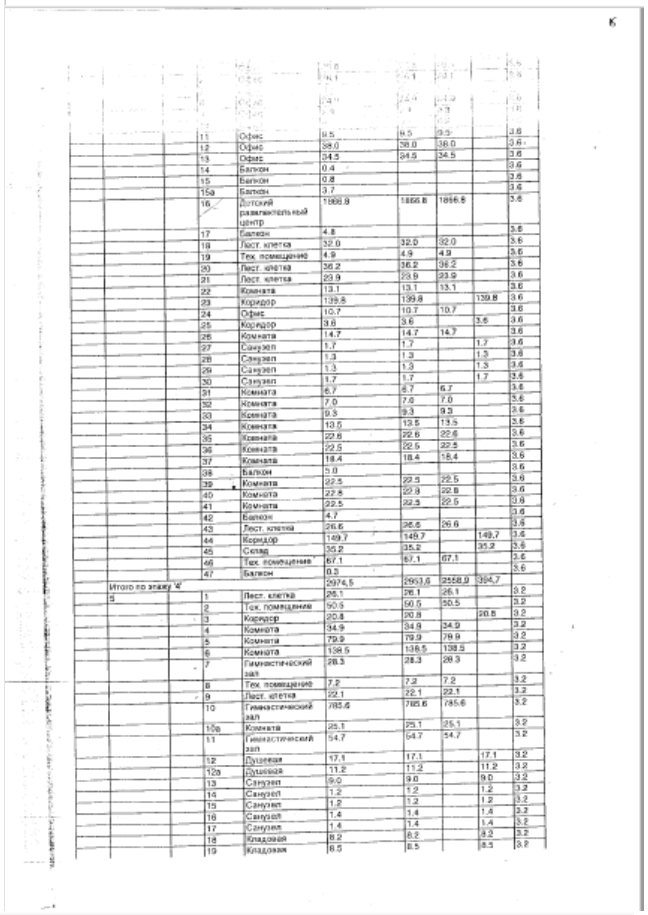
Проверил _____ _____ _____

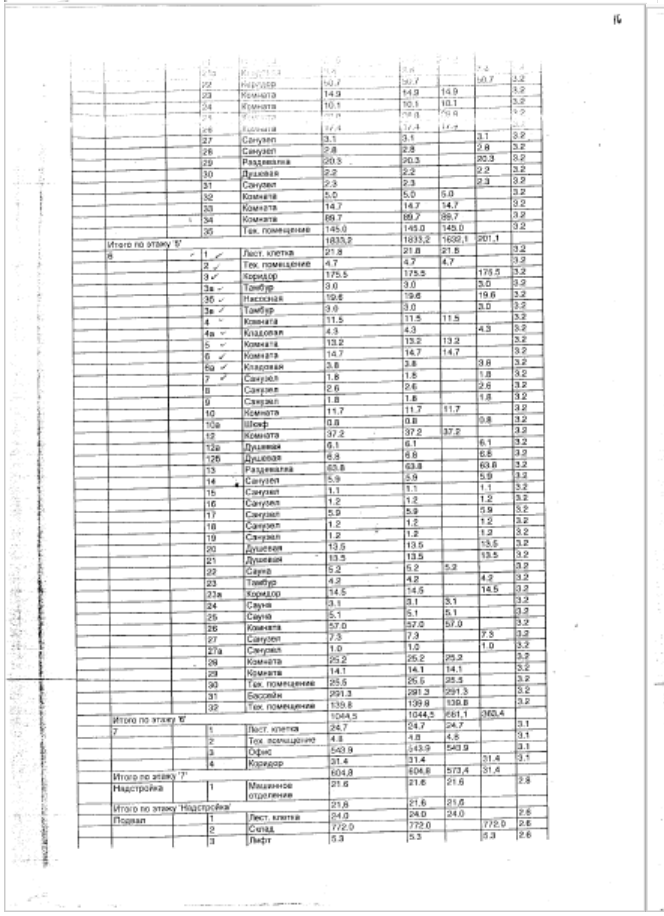
Начальник _____ _____ _____

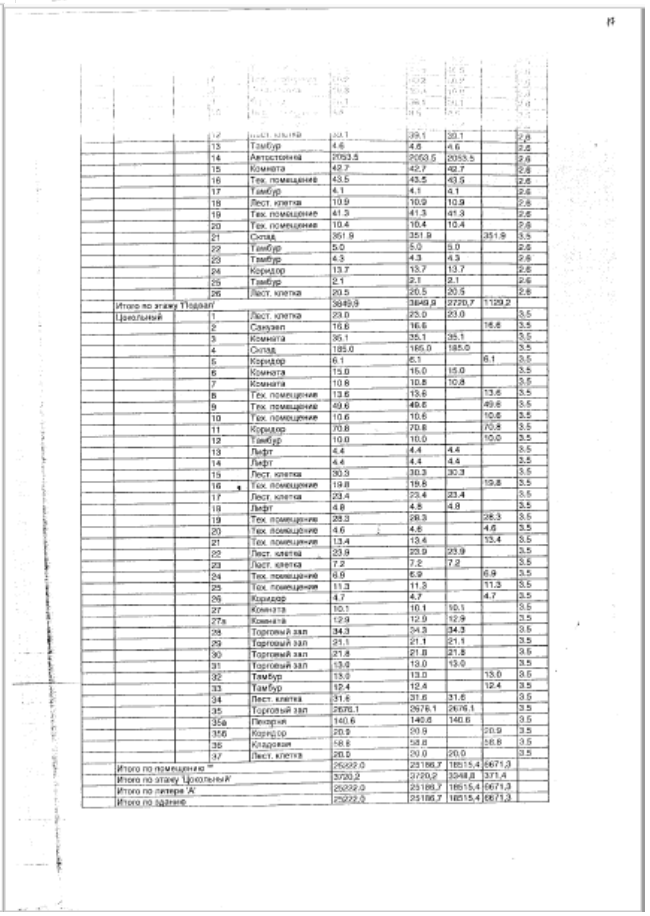
Литер по плану	Этаж. Начиная с подвала и конечная нежилым	номер помещения на плане	номер комнаты на плане	Наименование помещений: этажей, комнат, кухонь, коридоров, магазин и т.д.	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) в кв.м.	по внутреннему обмеру (кв. м.)			Высота
						Общая площадь	Из нее		
							Основная	Вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А	1		1	Лест. клетка	19.6	19.6	19.6		3.9
			2	Коридор	14.3	14.3		14.3	3.9
			3 ✓	Тех. помещение	25.0	25.0		25.0	3.9
			4 ✓	Торговый зал	420.1	420.1	420.1		3.9
			5 ✓	Тех. помещение	9.8	9.8		9.8	3.9
			6 ✓	Тех. помещение	8.4	8.4		8.4	3.9
			7 ✓	Тех. помещение	13.7	13.7		13.7	3.9
			8	Тех. помещение	50.1	50.1		50.1	3.9
			9 ✓	Торговый зал	71.5	71.5	71.5		3.9
			10	Кабинет	45.5	45.5	45.5		3.9
			11	Кабинет	11.4	11.4	11.4		3.9
			12	Кладовая	4.9	4.9		4.9	3.9
			13	Коридор	3.6	3.6		3.6	3.9
			14	Кабина	5.0	5.0	5.0		3.9
			15	Кабина	3.3	3.3	3.3		3.9
			16	Кабина	3.8	3.8	3.8		3.9
			17	Коридор	5.7	5.7		5.7	3.9
			18	Коридор	2.1	2.1		2.1	3.9
			19	Тех. помещение	6.5	6.5		6.5	3.9
			20	Лест. клетка	17.6	17.6	17.6		3.9
			21	Тамбур	15.7	15.7		15.7	3.9
			22	Холл	1037.6	1037.6		1037.6	3.9
			22а	Коридор	4.5	4.5		4.5	3.9
			22б	Подсобная	11.2	11.2		11.2	3.9
			22в	Подсобная	4.1	4.1		4.1	3.9
			22г	Торговый зал	5.7	5.7	5.7		3.9
			23	Торговый зал	187.7	187.7	187.7		3.9
			24	Торговый зал	49.0	49.0	49.0		3.9
			24а	Подсобная	26.7	26.7		26.7	3.9
			25	Торговый зал	46.1	46.1	46.1		3.9
			26	Лест. клетка	27.3	27.3	27.3		3.9
			27	Торговый зал	68.5	68.5	68.5		3.9
			28	Торговый зал	73.1	73.1	73.1		3.9
			29	Торговый зал	5.7	5.7	5.7		3.9
			30	Торговый зал	14.0	14.0	14.0		3.9
			31	Торговый зал	107.3	107.3	107.3		3.9
			32	Торговый зал	64.8	64.8	64.8		3.9
			33	Торговый зал	50.1	50.1	50.1		3.9
			34 ✓	Зал кафе	259.0	259.0	259.0		3.9
			34а	Тамбур	3.3	3.3		3.3	3.9
			34б	Кабинет	5.0	5.0	5.0		3.9
			35	Кухня	30.7	30.7		30.7	3.9
			35а	Коридор	7.1	7.1		7.1	3.9
			36	Санузел	1.2	1.2		1.2	3.9
			36а	Коридор	13.2	13.2		13.2	3.9
			37	Кабинет	2.2	2.2	2.2		3.9
			38	Подсобная	3.0	3.0		3.0	3.9
			39	Подсобная	12.6	12.6		12.6	3.9
			39а	Гардероб	2.3	2.3		2.3	3.9
			39б	Кладовая	0.6	0.6		0.6	3.9
			40	Хол. цех	9.9	9.9		9.9	3.9
			41	Торговый зал	147.6	147.6	147.6		3.9
			41а	Коридор	25.0	25.0		25.0	3.9
			41б	Подсобная	12.7	12.7		12.7	3.9
			41в	Подсобная	7.9	7.9		7.9	3.9
			41г	Подсобная	0.5	0.5		0.5	3.9

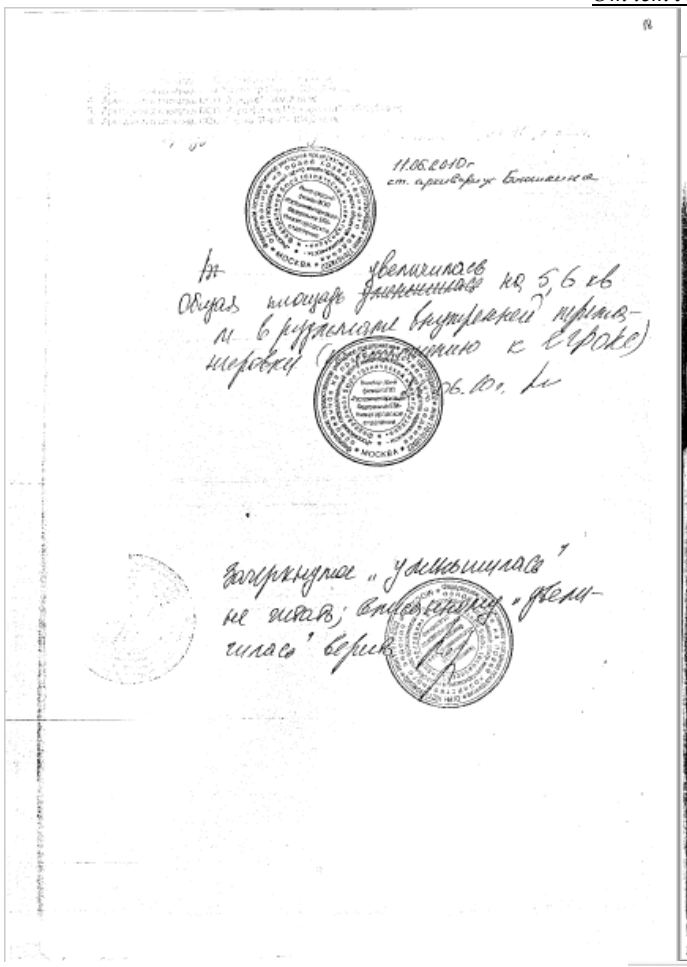
			48	Торговый зал	42.2	42.2	42.2		3.9
			47	Торговый зал	4.1	4.1	4.1		3.9
			48	Лест. клетка	26.5	26.5	26.5		3.9
			49	Торговый зал	84.6	84.6	84.6		3.9
			50	Торговый зал	102.1	102.1	102.1		3.9
			51	Торговый зал	45.2	45.2	45.2		3.9
			52	Торговый зал	22.2	22.2	22.2		3.9
			53	Торговый зал	4.2	4.2	4.2		3.9
			54	Торговый зал	54.3	54.3	54.3		3.9
			55	Лест. клетка	23.6	23.6	23.6		3.9
			56	Лест. клетка	20.2	20.2	20.2		3.9
			57	Тех. помещение	3.6	3.6	3.6		3.9
	Итого по этажу 1				3537.0	3536.7	2144.7	1392.0	
	2		1	Лест. клетка	20.5	20.5	20.5		3.8
			2	Балкон	1.2				3.8
			3	Санузел	11.7	11.7		11.7	3.8
			4	Санузел	11.3	11.3		11.3	3.8
			5	Санузел	3.4	3.4		3.4	3.8
			6	Санузел	20.0	20.0		20.0	3.8
			7	Санузел	3.5	3.5		3.5	3.8
			8	Холл	782.5	782.5		782.5	3.8
			9	Торговый зал	177.7	177.7	177.7		3.8
			10	Торговый зал	27.4	27.4	27.4		3.8
			11	Торговый зал	64.6	64.6	64.6		3.8
			12	Балкон	2.0				3.8
			13	Торговый зал	106.6	106.6	106.6		3.8
			13а	Торговый зал	97.7	97.7	97.7		3.8
			14	Балкон	1.3				3.8
			15	Торговый зал	73.6	73.6	73.6		3.8
			16	Торговый зал	1.0	1.0	1.0		3.8
			17	Торговый зал	1.7	1.7	1.7		3.8
			18	Торговый зал	12.1	12.1	12.1		3.8
			19	Торговый зал	87.1	87.1	87.1		3.8
			20	Торговый зал	85.6	85.6	85.6		3.8
			21	Торговый зал	36.0	36.0	36.0		3.8
			22	Лест. клетка	39.1	39.1	39.1		3.8
			23	Балкон	2.3				3.8
			24	Торговый зал	132.8	132.8	132.8		3.8
			25	Торговый зал	1327.5	1327.5	1327.5		3.8
			26	Балкон	0.3				3.8
			27	Лест. клетка	26.4	26.4	26.4		3.8
			28	Коридор	3.1	3.1		3.1	3.8
			29	Санузел	1.3	1.3		1.3	3.8
			30	Санузел	1.2	1.2		1.2	3.8
			31	Тех. помещение	6.7	6.7		6.7	3.8
			32	Тех. помещение	2.4	2.4		2.4	3.8
			33	Склад	12.7	12.7	12.7		3.8
			34	Склад	11.9	11.9	11.9		3.8
			35	Склад	51.8	51.8	51.8		3.8
			36	Тех. помещение	6.0	6.0		6.0	3.8
			37	Тех. помещение	4.6	4.6		4.6	3.8
			38	Тех. помещение	13.9	13.9		13.9	3.8
			39	Тех. помещение	6.6	6.6		6.6	3.8
			40	Тех. помещение	2.3	2.3		2.3	3.8
			41	Лест. клетка	38.3	38.3			3.8
			42	Кладовая	5.1	5.1		5.1	3.8
			43	Торговый зал	49.3	49.3			3.8
			44	Торговый зал	27.0	27.0			3.8
			45	Коридор	7.9			7.9	3.8
			46	Кормлер	18.9	18.9		18.9	3.8
			47	Тех. помещение	3.6	3.6	3.6		3.8
			48	Лест. клетка	29.3	29.3	29.3		3.8
			49	Торговый зал	219.1	219.1	219.1		3.8
			50	Коридор	2.5	2.5		2.5	3.8
			51	Подсобная	6.3	6.3		6.3	3.8
			52	Коридор	2.5	2.5		2.5	3.8
			53	Подсобная	6.3	6.3		6.3	3.8







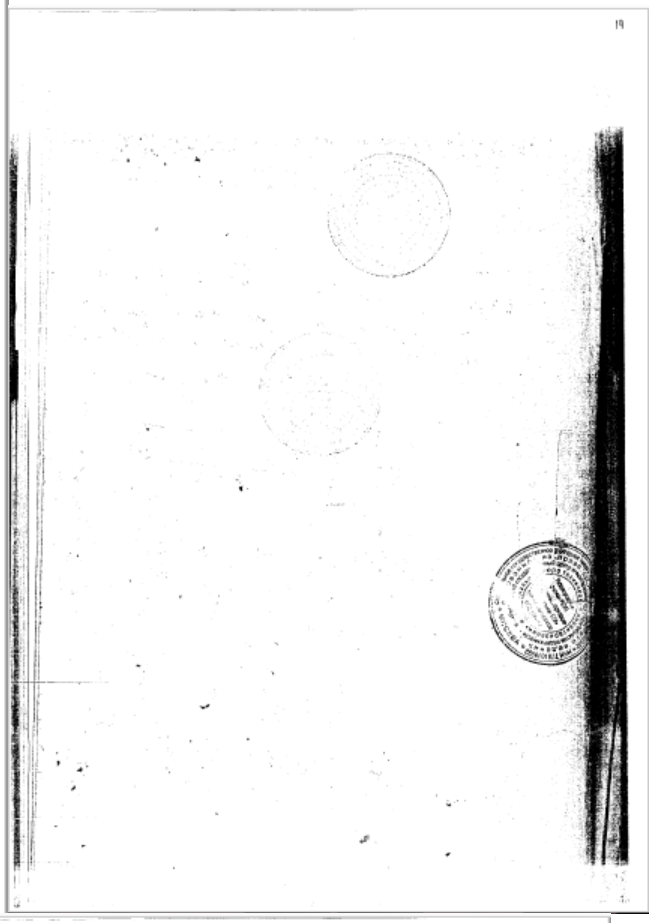


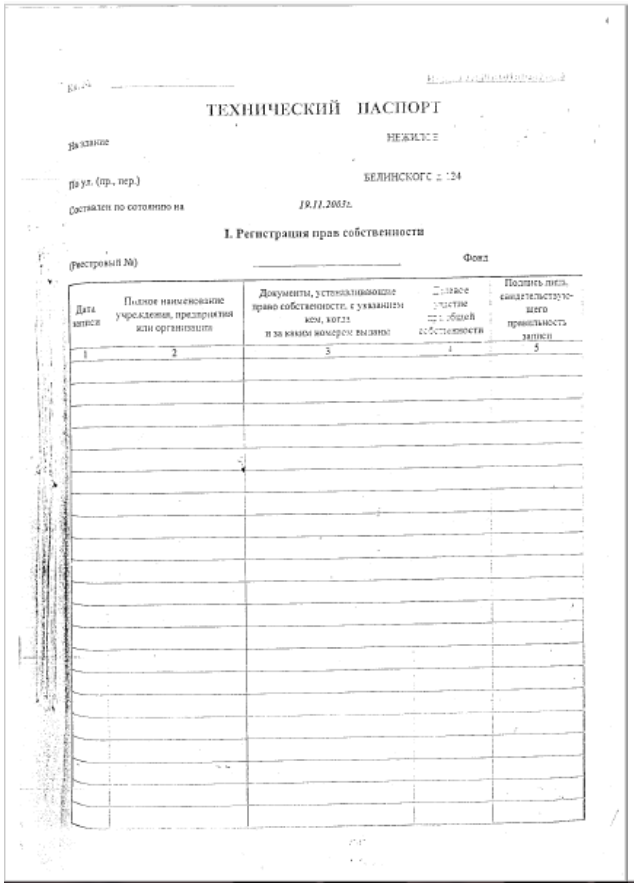


11.06.2010г
ст. архитектор Белинского

Общая площадь увеличилась на 5,6 кв м в результате внутренней перепланировки (согласно техническому паспорту от 06.10.10г.)

Загруженное "увеличилась" не читать, вместо "увеличилась" верить





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Название НЕЖИЛОЕ

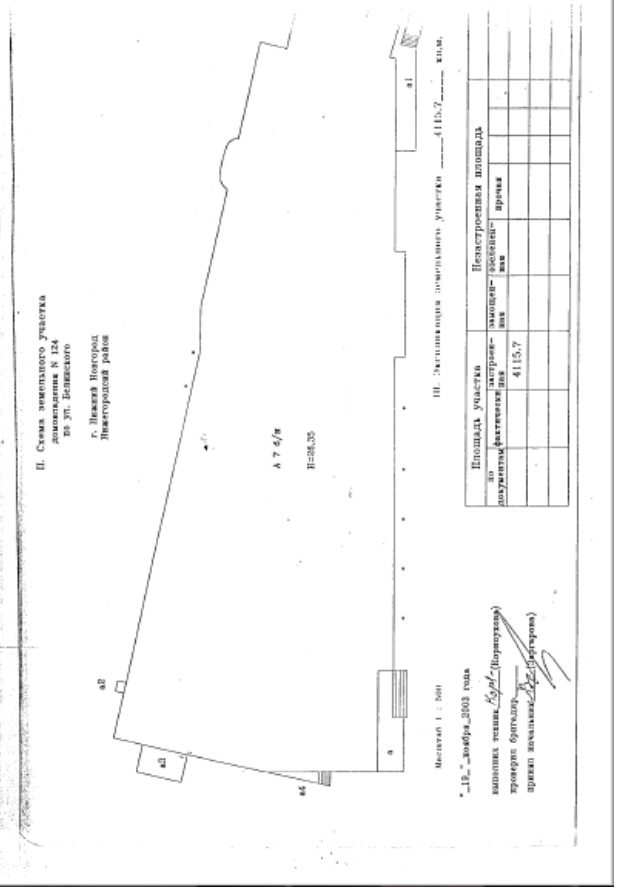
По ул. (пр., пер.) БЕЛИНСКОГО д. 124

Составлен по состоянию на 19.11.2003г.

I. Регистрация прав собственности

(Реестровый №) Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие в общей собственности	Подпись лица, ответственного за правильность записи
1	2	3	4	5



II. Схема земельного участка домовладения № 124 по ул. Белинского

г. Нижний Новгород Нижегородский район

А 7 6/п

Н=86,55

III. Экспликация земельного участка ____4115,7____ кв.м.

Площадь участка			Неэастроенная площадь		
по документам	фактическая	застроенная	замощенная	озеленённая	прочая
		4115,7			

Масштаб 1 : 500

"19" ноября 2003 года

выполнил техник (Пермякова)

проверил бригадир (Сергеева)

принял начальник (Сергеева)

Назначение многофункциональное здание общественного пользования

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Благоустройство здания 25 240,30 кв. м

Водопровод	Канализация	Отопление: от ТЭЦ	Отопление: от групповой котельной	Отопление: собственная котельная	Отопление: от АГВ	Отопление: печное	Центральное горячее водоснабжение	Ванны: С центральным горячим водоснабжением	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Газоснабж.: Централизованное	Газоснабж.: Сжиженным газом	Электроснабжение	Лифты: Пассажирские	Лифты: Грузовые		
25 240,30	25 240,30			25 240,30			25 240,30						25 240,30	25 240,30			

VI. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов,построек и т. п.)

№, или литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объём (куб. м)
1	2	3	4	5	6
А	Осн.часть - цоколь		4085,90	3,75	15322
	1 этаж		3912,10	4,15	16 235
	2 этаж		4349,9	4,05	17 617
	3 этаж		4299,6	4,05	17413
	4 этаж		4003,60	3,85	15 414
	5 этаж		2224,80	3,45	7 676

	7 этаж		675,6	3,35	2263
	надстройка		30,8	3,05	94
	подвал		4238,5	2,85	12080
				ИТОГО:	108372
а	крыльцо		69,7		
а1	крыльцо		87,7		
а2	приямок		2,2		
а3	пристрой		32,6		
а4	крыльцо		11,4		

Литера А Год постройки 2 003 Число этажей с цоколем и подвалом 4-7

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произв. % износа на уд. вес конструктивного элемента	Текущие изменения, износ% к элементу	Текущие изменения, износ% к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	монолитный жёлтонный ростверк на свайном основании	хорошее	5		5				
2	а) наружные и внутренние капитальные стены б) перегородки	монолитей жёлтонный каркас, стены из газобетона с утеплителем (минплита), газобетонные блоки, ГКЛ по метел. каркасу	хорошее	16		16				
3	Перекрытия: чердачные	монолитная жёлтонная плита	хорошее	13		13				
	Перекрытия: междуэтажные									
	Перекрытия: подвальные									
4	Крыша	вестопласт	хорошее	7		7				
5	Полы	из керамической плитки	хорошее	9		9				
6	Проёмы: Оконные	алюминиевый переплет с 2-х камерным стеклопакетом	хорошее	9		9				
	Проёмы: Дверные	индивидуального изготовления								
7	Отделочные работы: Наружная отделка Архитект. Отделка а)	облицовка керамгранитом	хорошее	10		10				
	б)									
	в)									
	Отделочные работы: Внутренняя отделка а)	штукатурка стен, перегородок								
	б)									
	в)									

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произв. % износа на уд. вес конструктивного элемента	Текущие изменения, износ% к элементу	Текущие изменения, износ% к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Центральное отоплен.	да								
	Печное отопление									
	Водопровод	да		22,00		22,00				
	Канализация	да								
	Электричество	да								
	Радио									
	Телефон	да								
8	Телевидение									
	Газоснабжение									
	Ванны: с газовой колонкой									
	Ванны: с дровян. Колонкой									
	Ванны: с гор. водоснабж.									
	Горячее водоснабжение	да								
	Вентиляция	да								
	Мусоропровод									
	Лифт	да								
9	Разные работы	лестницы жёлтонные		9,00		9,00				
			Итого:	*100*		100				

% износа, приведённый к 100 по формуле: $\frac{\text{% износа(гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проёмы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формула подсчёта площади и объёма												
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проёмы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формула подсчёта площади и объёма												

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измерители	Стоим. измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента на: Удельный вес	Климат. район	коэффициент			Стоим. измерителя с поправкой	Колич., объём м3, площадь м2	Восстановительная стоимость в руб.	Износ %	Действительная стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
А	Основная часть	33	3д	куб. метры	21.-7	балансовая стоимость						108372	321000000		321000000
А	Основная часть	33	3д	куб. метры	21.-7	инвентаризационная стоимость						108372	2351672		2351672
		применение коэффициентов 25; 32; 4,1; 2,8; 1,5 в ценах 1998 года											32396633		32396633

Работы выполнил
Инвентаризатор
Проверил
Начальник БТИ

Текущие изменения внесены

"_15_" _12_ 2003г.	"__" _____ _г.	"__" _____ _г.
Корноухова		

Наименование конструктивных элементов	Литера/ Гаражи (ГТ)	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты	кирп.											
Стены и перегородки	сборные металлически											
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проёмы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формула подсчёта площади и объёма												
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проёмы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формула подсчёта площади и объёма												

XI. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измерители	Стоим. измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента на:					Стоим. измерителя с поправкой	Колич., объём м3, площадь м2	Восстановительная стоимость в руб.	Износ %	Действительная стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

Литера	Наименование отражений и сооружений	Материал, конструкция	длина, м	ширина, м	Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправка на клим.	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.

XIII. Общая стоимость (в руб.)

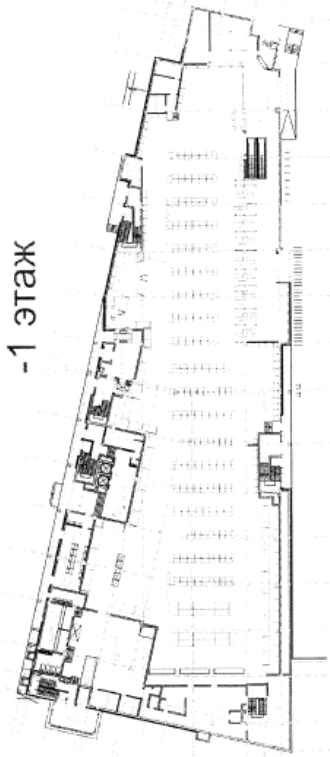
	В ценах какого года	Основные строения восстановит.	Основные строения действит.	Служебн. постройки восстановит.	Служебн. постройки действит.	Сооружения восстановит.	Сооружения действит.	Всего восстановит.	Всего действит.
	2003	321000000	321000000					321000000	321000000
	1969	2351672	2351672					2351672	2351672
	1998	32396633	32396633					32396633	32396633

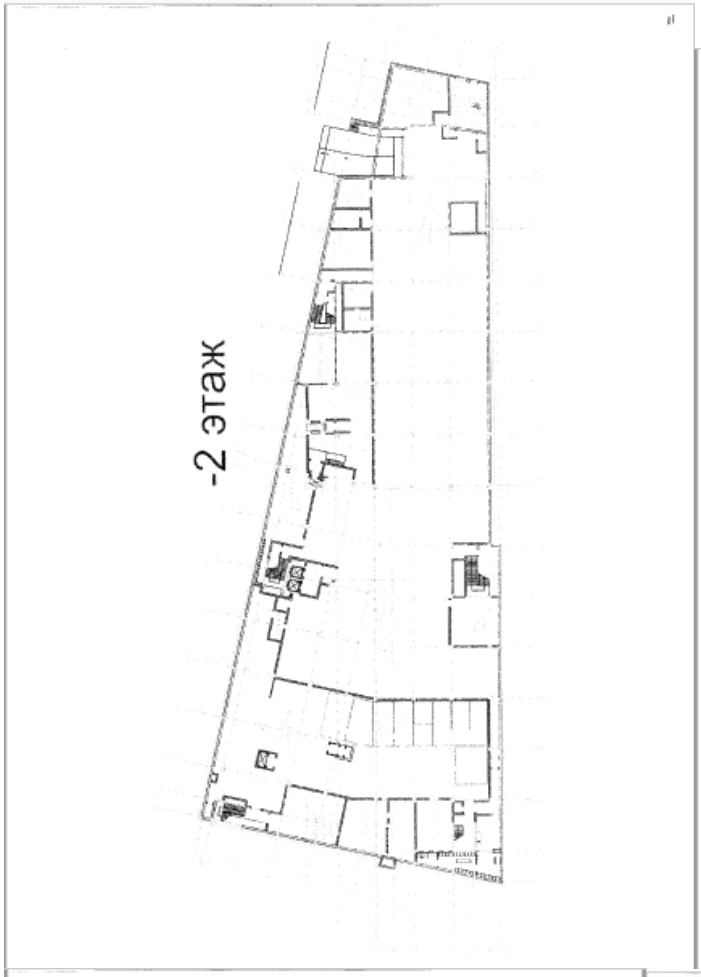
"_15_" _12_ 2003 г.
"__" _____ 200 г.
"__" _____ 200 г.

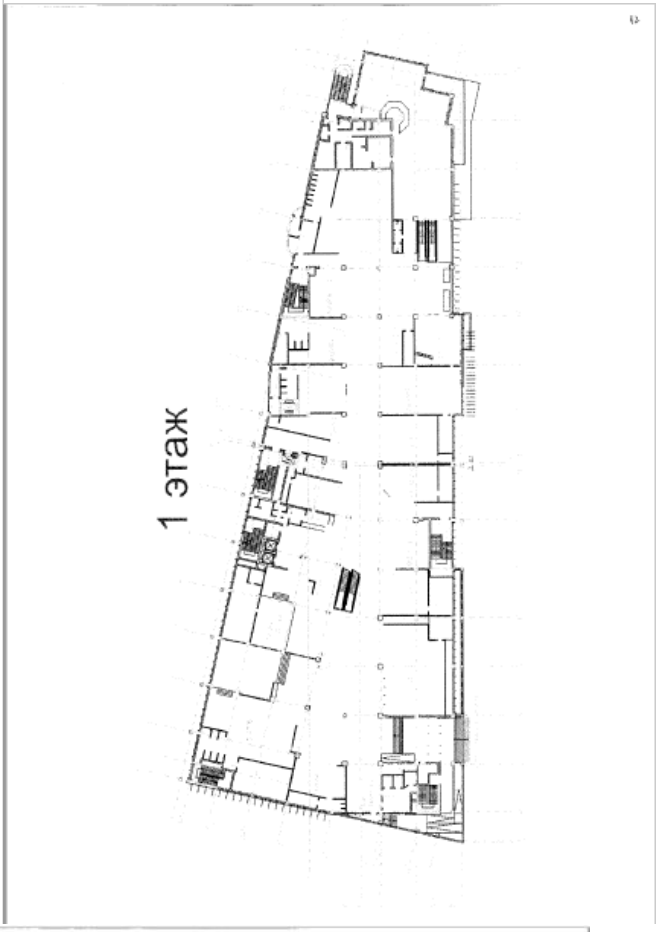
Исполнил _____ (__Корноухова__)
Проверил _____ (_____)
Начальник бюро _____ (__Заргарова__)

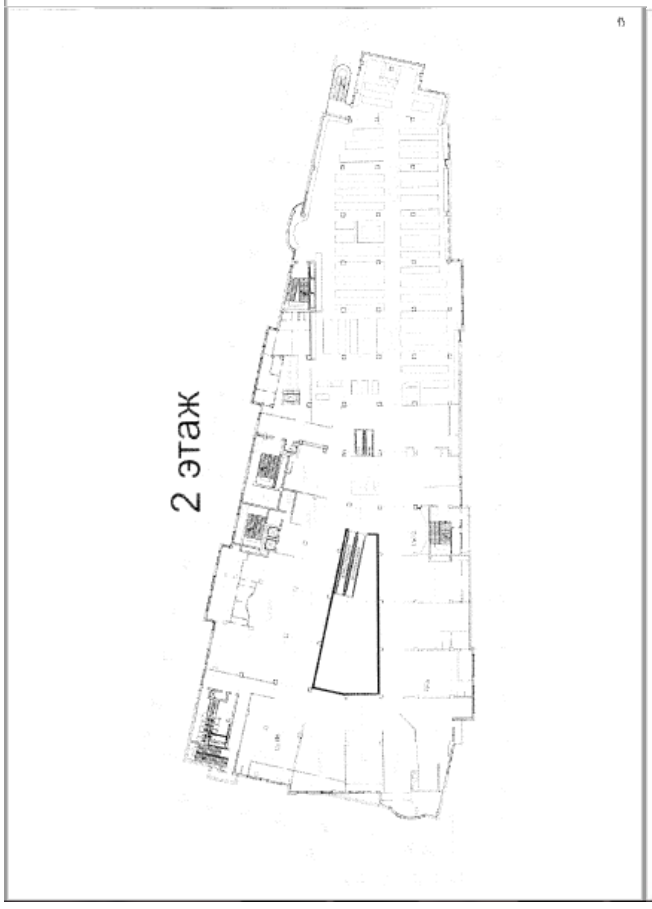
XIV. Отметка о последующих обследованиях

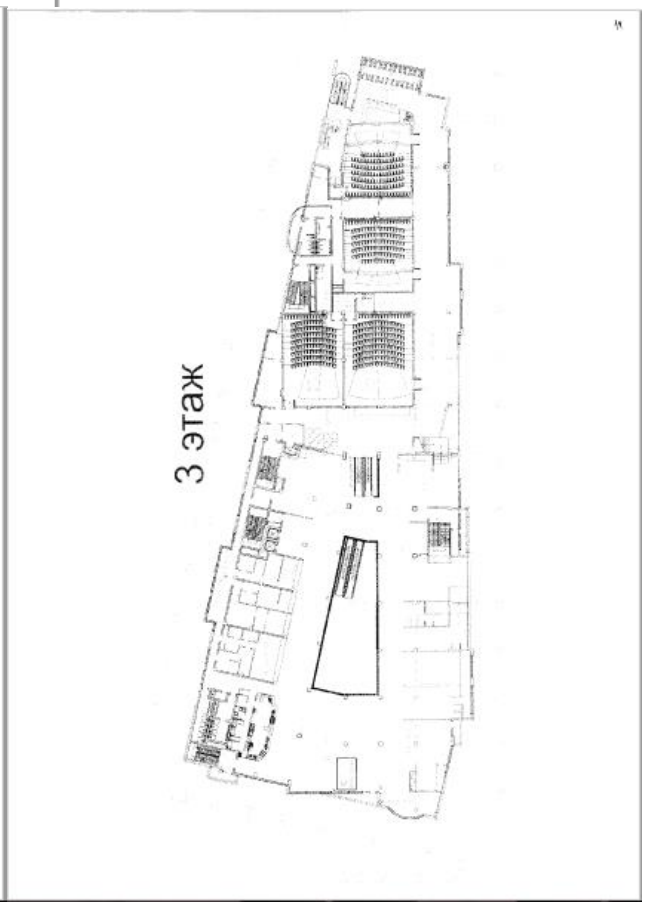
Дата обследования:	"__" _____ г.	"__" _____ г.	"__" _____ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

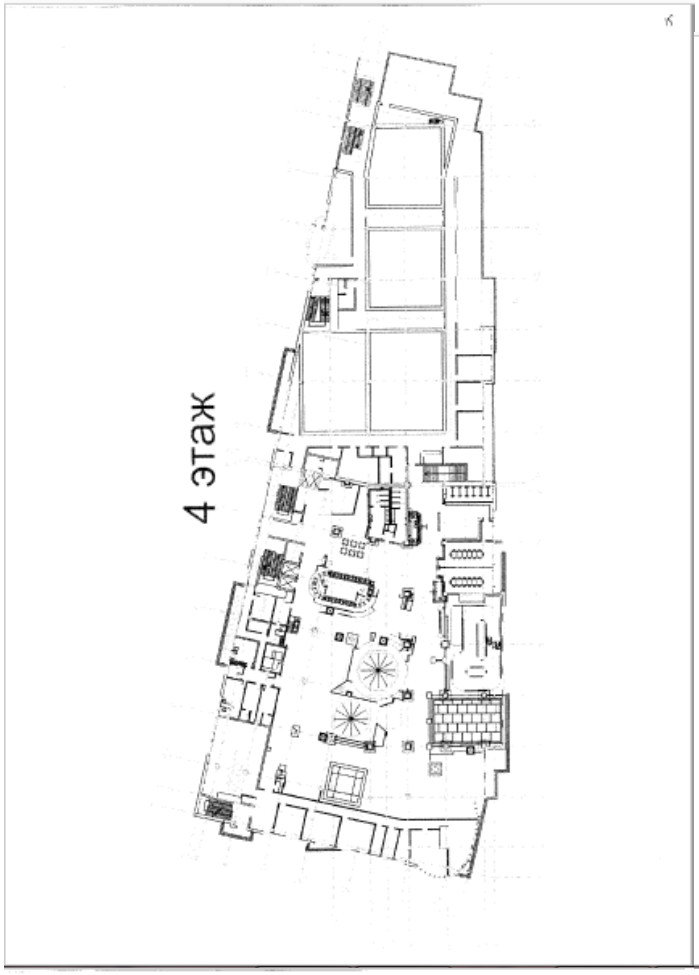


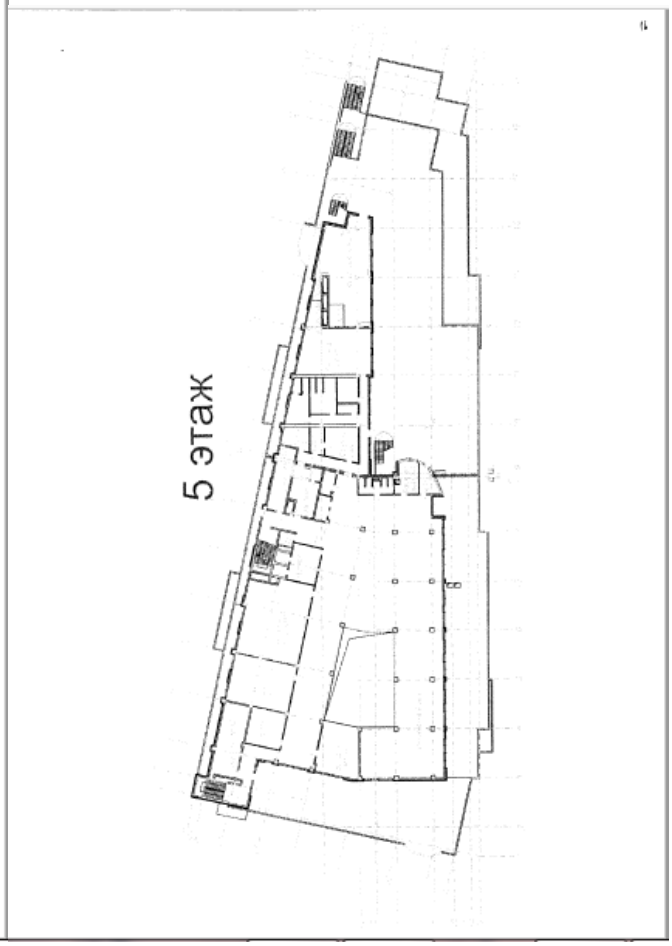

-2 этаж

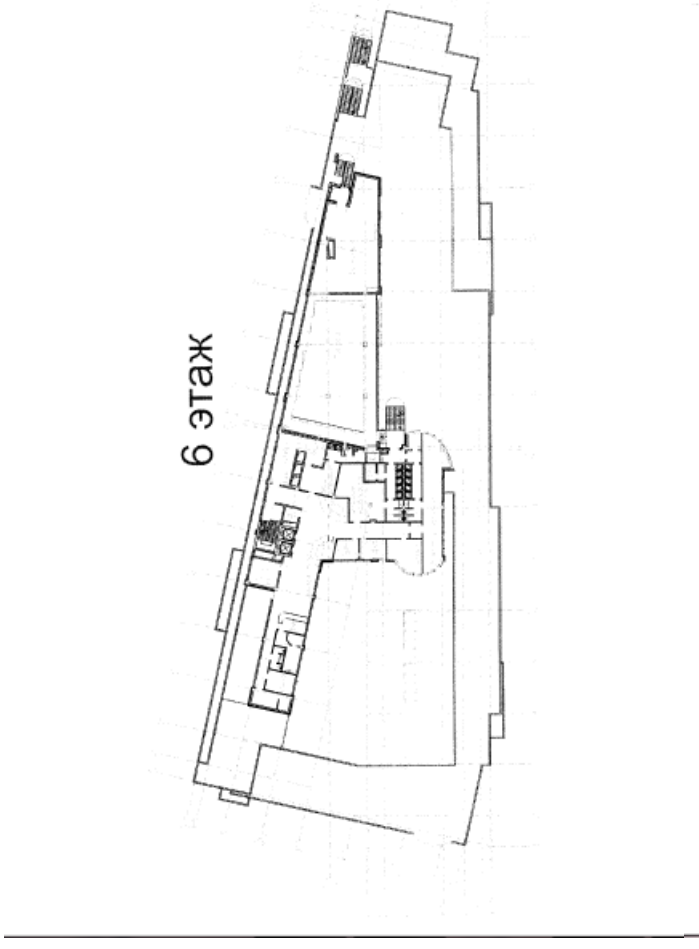

1 этаж

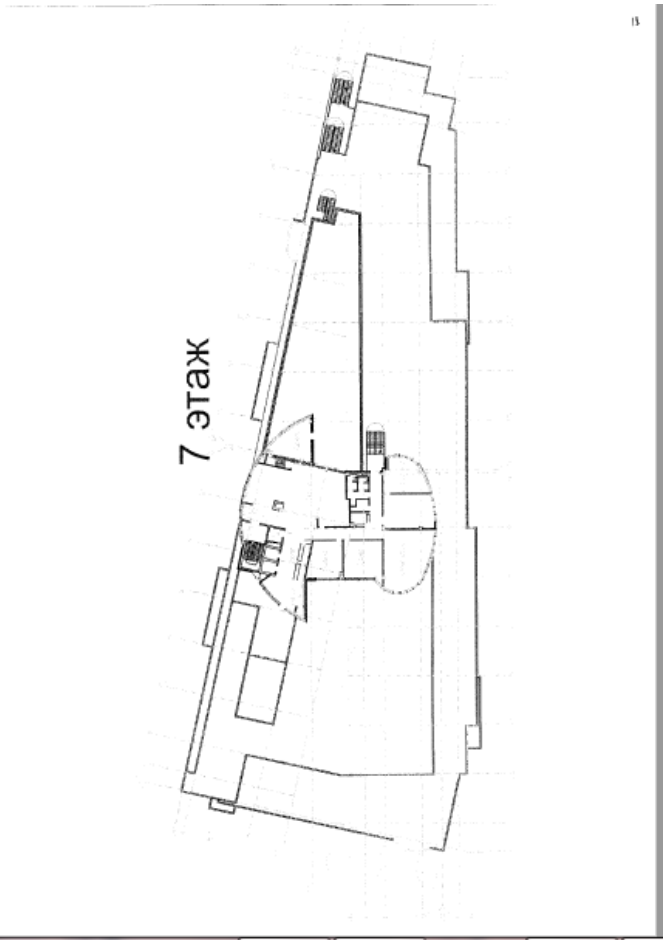

2 этаж

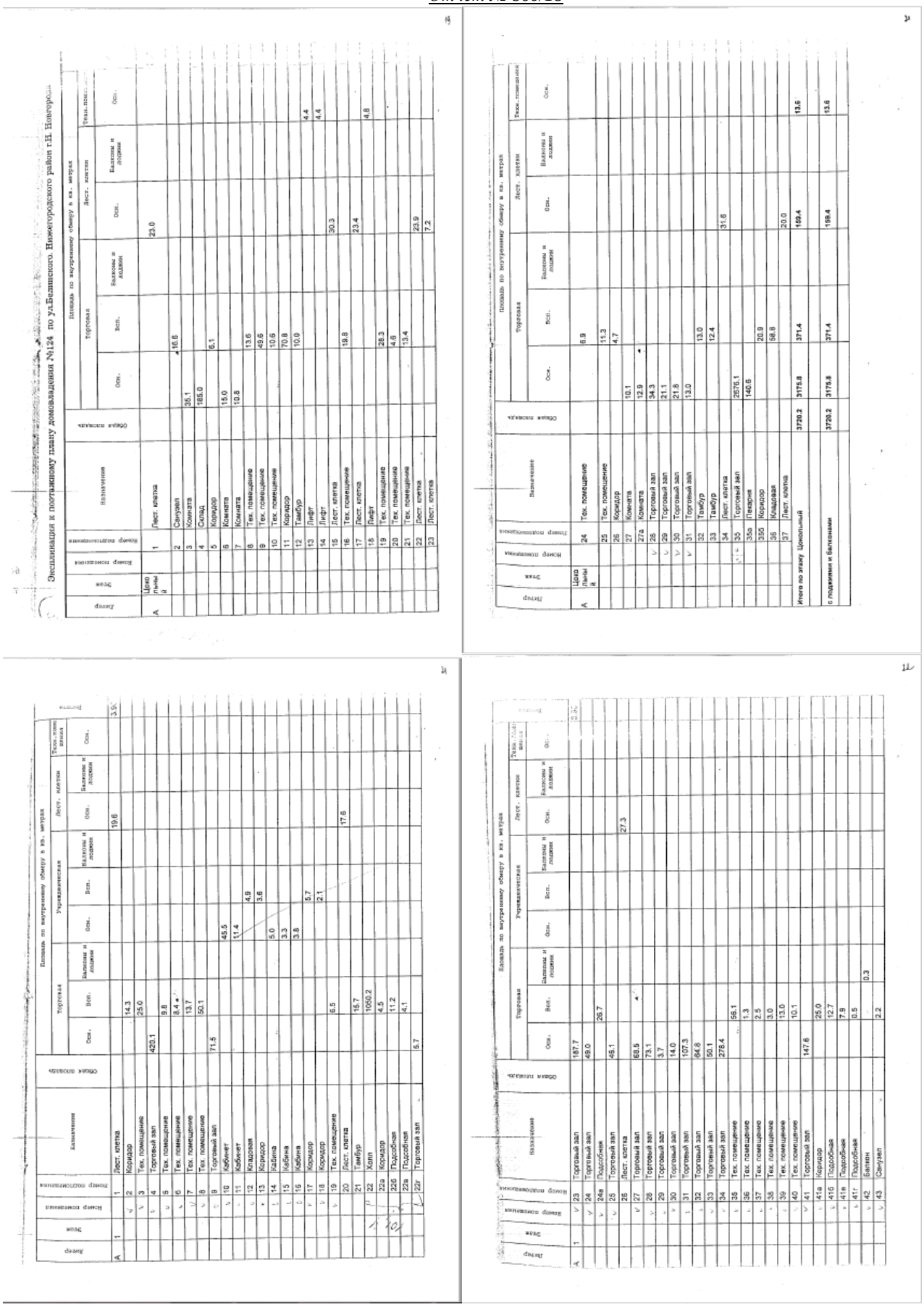

3 этаж

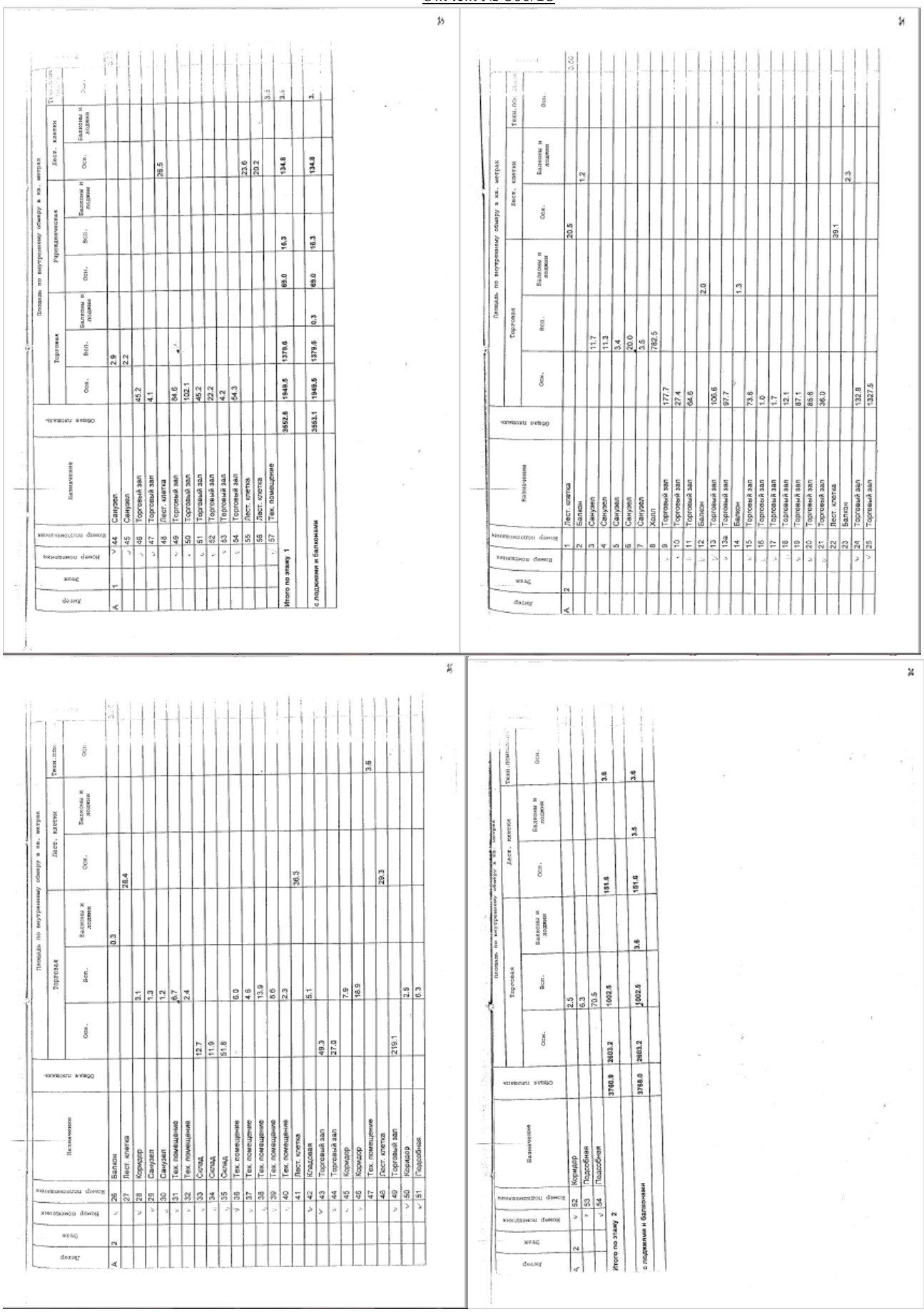

4 этаж

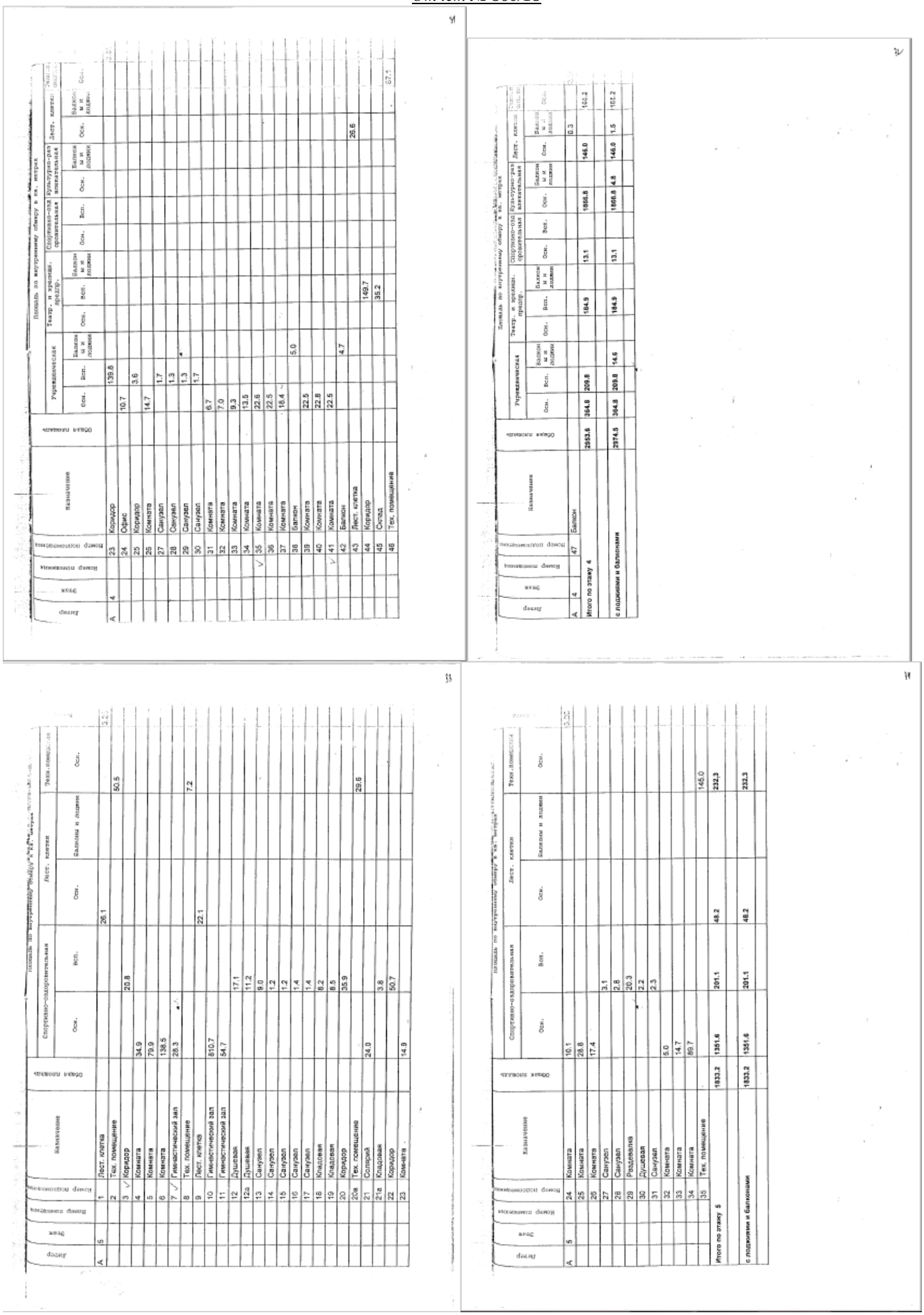

5 этаж


6 этаж


7 этаж







Литер	Этаж	Номер помещения	Номер подпомещения	Назначение	Общая площадь	Торговая Осн.	Торговая Всп.	Торговая Балконы и лоджии	Автотранспортная Осн.	Лест. клетки Осн.	Лест. клетки Балконы и лоджии	Техн.помещения Осн.
А	Подвал		1	Лест. клетка						24.0		
			2	Склад			772.0					
			3	Лифт			5.3					
			4	Тех. помещение								75.4
			5	Тех. помещение								98.2
			6	Тех. помещение								46.6
			7	Тех. помещение								60.2
			8	Лест. клетка						19.8		
			9	Коридор						38.1		
			10	Тех. помещение								8.5
			11	Тех. помещение								56.3
			12	Лест. клетка						39.1		
			13	Тамбур						4.6		
			14	Автостоянка					2053.5			
			15	Комната					42.7			
			16	Тех. помещение								43.5
			17	Тамбур						4.1		
			18	Лест. клетка						10.9		
			19	Тех. помещение								41.3
			20	Тех. помещение								10.4
			21	Склад			351.9					
			22	Тамбур						5.0		
			23	Тамбур						4.3		
			24	Коридор						13.7		
			25	Тамбур						2.1		

Литер	Этаж	Номер помещения	Номер подпомещения	Назначение	Общая площадь	Торговая Осн.	Торговая Всп.	Торговая Балконы и лоджии	Автотранспортная Осн.	Лест. клетки Осн.	Лест. клетки Балконы и лоджии	Техн.помещения Осн.
А	Подвал		26	Лест. клетка						20.5		
Итого по этажу Подвал					3849.9		1129.2		2096.2	184.2		440.0
с лоджиями и балконами					3849.9		1129.2		2096.2	184.2		440.0

Площадь по внутреннему обмеру в кв. метрах

Литер / Этаж / Номер помещения / Номер подпомещения / Назначение	Общая площадь	Торговая Осн.	Торговая Всп.	Торговая Балконы и лоджии	Учрежденческая Осн.	Учрежденческая Всп.	Учрежденческая Балконы и лоджии	Театр. и зрелищн. предпр. Осн.	Театр. и зрелищн. предпр. Всп.	Театр. и зрелищн. предпр. Балконы и лоджии	Спортивно-оздоровительная Осн.	Спортивно-оздоровительная Всп.	Культурно-развлекательная Осн.	Культурно-развлекательная Балконы и лоджии	Автотранспортная Осн.	Лест. клетки Осн.	Лест. клетки Балконы и лоджии
Всего по Лит. А	25205.0	8953.6	5514.0		977.7	257.5		659.8	339.2		1846.9	573.8	1866.8		2096.2	1014.7	
с лоджиями и балконами	25240.3	8953.6	5514.0	7.0	977.7	257.5	14.6	659.8	339.2	2.7	1846.9	573.8	1866.8	4.8	2096.2	1014.7	6.2

Прошнуровано
Пронумеровано
42 листов

г.Нижний Новгород

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

АРЕНДАТОР: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОНСТРУКЦИЯ"

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК :

Местоположение ГОРОД НИЖНИЙ НОВГОРОД НИЖЕГОРОДСКИЙ РАЙОН БЕЛИНСКОГО УЛ.,124

Площадь 5470.00 кв.м.

ДОГОВОР №: 10722/06

Основание РАСПОРЯЖЕНИЕ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА ОТ 02/02/2004 № 265-Р

Срок действия договора "02" ФЕВРАЛЯ 2053 г.

Договор подлежит обязательной регистрации в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области (Крылова 5, Бубнова ?, Ленина 54-а)

Внесено в единый реестр договоров аренды земельных участков города Нижнего Новгорода
Учетный номер 10722/06
Дата 02 февраля
Подпись

2

ДОГОВОР № 10722/06
аренды земельного участка

город Нижний Новгород

Администрация города Нижнего Новгорода в лице ПЕРВОГО ЗАМЕСТИТЕЛЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА ТЕРЕЩИНКОВОЙ ВЕРЫ ПАВЛОВНЫ, действующей на основании ДОВЕРЕННОСТИ № 01-222/Д ОТ 26/12/2003г., ВЫДАННОЙ ГЛАВОЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА, именуемая в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОНСТРУКЦИЯ"

в лице ДИРЕКТОР ВЕЛЕЦКИЙ ВЛАДИМИР АНАТОЛЬЕВИЧ,

действующего на основании УСТАВ НОВОЙ РЕДАКЦИИ,

именуемое в дальнейшем АРЕНДАТОР, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании РАСПОРЯЖЕНИЯ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА ОТ 02/02/2004 № 265-Р,

АРЕНДОДАТЕЛЬ передает, а АРЕНДАТОР принимает по акту приема-передачи в пользование на условиях аренды земельный участок (далее Участок) площадью 5470.00 (ПЯТЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА СЕМЬДЕСЯТ КВ.М.), расположенный ГОРОД НИЖНИЙ НОВГОРОД НИЖЕГОРОДСКИЙ РАЙОН БЕЛИНСКОГО УЛ.,124

Категория земель - ЗЕМЛИ ПОСЕЛЕНИЙ.

1.2. Границы земельного участка обозначены на прилагаемом к договору плане (чертеж ГЛАВУАГа № 3990-ЗУ) и согласованы с Главным Управлением архитектуры и градостроительства г.Н.Новгорода (далее ГлавУАГ) и не могут быть самостоятельно изменены АРЕНДАТОРОМ (Приложение № 1).

1.3. Участок предоставляется ПОД ЗДАНИЕ ТОРГОВОГО, КУЛЬТУРНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО,СПОРТИВНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО И ОФИСНОГО ЦЕНТРА

3

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор вступает в силу с даты государственной регистрации в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области и действует до "02" ФЕВРАЛЯ 2053 г.

2.2. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до государственной регистрации договора, с момента фактического использования Участка.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:

3.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.

3.1.2. Контролировать соблюдение АРЕНДАТОРОМ условий договора.

3.1.3. Вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся АРЕНДАТОРОМ с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором.

3.1.4. Получать компенсацию на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности АРЕНДАТОРА.

3.1.5. Досрочно расторгнуть настоящий Договор и изъять Участок в случае нарушения АРЕНДАТОРОМ условий Договора, направив не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней уведомление АРЕНДАТОРУ о намерении расторгнуть Договор с указанием причин расторжения.

3.1.6. Вносить в Договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные акты, регулирующие использование земель, известив АРЕНДАТОРА должным образом.

3.1.7. Требовать через суд выполнения АРЕНДАТОРОМ всех условий Договора.

3.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

3.2.1. Передать АРЕНДАТОРУ Участок по акту приема-передачи (Приложение № 2).

3.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность АРЕНДАТОРА,если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству Российской Федерации.

3.2.3. Не издавать специальных актов, затрагивающих (ущемляющих, ограничивающих) права АРЕНДАТОРА, кроме случаев, оговоренных в договоре.

3.2.4. В случае изъятия земельного участка для государственных муниципальных нужд возместить АРЕНДАТОРУ в полном объеме возникающий при этом ущерб.

3.2.5. Письменно сообщать АРЕНДАТОРУ не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней о досрочном расторжении договора (или о прекращении договора в связи с окончанием срока действия) с указанием причин расторжения.

3.3. АРЕНДАТОР имеет право:

3.3.1. Самостоятельно хозяйствовать на Участке в соответ-

4

ствии с целевым назначением Участка, установленным настоящим договором.

3.3.2. В случае надлежащего исполнения своих обязательств (условий договора), заключать договор на новый срок в преимущественном порядке на согласованных сторонами условиях, направив АРЕНДОДАТЕЛЮ не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до окончания срока действия договора письменное заявление.

3.3.3. Производить улучшения земельного Участка с письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ в период действия договора.

3.3.4. На возмещение стоимости улучшений, произведенных за счет собственных средств, в случае досрочного расторжения договора по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.3.5. Расторгнуть договор досрочно, направив АРЕНДОДАТЕЛЮ не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней, уведомление с указанием причин расторжения. В этом случае АРЕНДАТОР возвращает Участок по акту приема-передачи.

3.3.6. Требовать в одностороннем порядке досрочного расторжения Договора, уведомив об этом АРЕНДОДАТЕЛЯ, если:

- АРЕНДОДАТЕЛЬ создает препятствия в использовании Участка;

- Участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены АРЕНДОДАТЕЛЕМ при заключении договора, не были заранее известны АРЕНДАТОРУ и не должны были быть обнаружены АРЕНДАТОРОМ во время осмотра Участка при подписании акта приема-передачи;

- Участок в силу обстоятельств, возникших не по вине АРЕНДАТОРА, окажется в состоянии, не пригодном для использования по целевому назначению. В этом случае АРЕНДАТОР возвращает Участок по акту приема-передачи.

3.3.7. В случае изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд требовать досрочного расторжения Договора и возмещения убытков.

3.3.8. Обратиться в суд при невыполнении АРЕНДОДАТЕЛЕМ условий Договора.

3.3.9. АРЕНДАТОР вправе передать земельный участок либо его часть в субаренду в пределах срока договора аренды только с письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ.Субарендатор в этом случае обязан использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением.

3.3.10. Передать права и обязанности по договору, заключенному на срок более 5 лет с обязательным уведомлением администрации города. Передать права и обязанности по договору, заключенному на срок до 5 лет с согласия администрации города. При этом передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка оформляется путем заключения трехстороннего соглашения.

3.4. АРЕНДАТОР обязан:

3.4.1. Принять Участок по акту приема-передачи.

3.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением, предусмотренным договором.

3.4.3. Своевременно вносить арендную плату, установленную договором.

3.4.4. Не нарушать права других собственников,арендаторов и землепользователей.

3.4.5. Не нарушать порядок пользования лесными угодьями, водными и другими природными ресурсами, если таковые имеются на Участке.

3.4.6. Обеспечить АРЕНДОДАТЕЛЮ и органам государственного контроля за использованием и охраной земель доступ на Участок, в здания и сооружения для обеспечения прав АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.4.7. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их обслуживанию и ремонту.

3.4.9. Направить АРЕНДОДАТЕЛЮ в течение 10 календарных дней с момента наступления события (совершения сделки) письменное уведомление в случаях:

а) изменения юридического адреса, банковских реквизитов;

б) изменения организационно-правовой формы, наименование АРЕНДАТОРА;

в) смены руководителя организации и главного бухгалтера с подтверждением полномочий;

г) перехода права собственности на строения и сооружения, расположенные на арендуемом Участке, к другим лицам;

д) принятия решения о ликвидации АРЕНДАТОРА.

Указанные уведомления по подпунктам "а", "б", "в" принимаются АРЕНДОДАТЕЛЕМ к сведению, по подпунктам "г" и "д" - являются основанием для досрочного расторжения договора аренды.

3.4.9. Письменно сообщать АРЕНДОДАТЕЛЮ о досрочном расторжении договора по инициативе АРЕНДАТОРА не позднее, чем за 60 календарных дней. При этом возвратить Участок по акту приема-передачи.

3.4.10. Обеспечивать надлежащее санитарное содержание и благоустройство территории Участка. Поддерживать надлежащее состояние фасадов зданий (строений, сооружений), своевременно производить их необходимый текущий ремонт.

3.4.11. Арендатору заключить договор по санитарной очистке и благоустройству прилегающей территории с организациями, ответственными за обеспечение указанных мероприятий.

3.4.12. При прекращении договора освободить за свой счет Участок от временных строений и сооружений, принадлежащих АРЕНДАТОРУ на праве собственности, и возвратить Участок АРЕНДОДАТЕЛЮ по акту приема-передачи.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Арендная плата за Участок, указанный в настоящем договоре, начисляется согласно Приложению № 3 "Расчет арендной платы", являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.2. Арендная плата начисляется с даты подписания акта приема-передачи земельного Участка, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3. В случае применения п.2.2. договора, размер и порядок уплаты арендной платы за период фактического использования Участка определяется дополнительным соглашением (Приложение № 5).

4.4. АРЕНДАТОР своевременно, ежеквартально не позднее 25 числа последнего месяца квартала, а за 4-й квартал не позднее 15 ноября перечисляет арендную плату за текущий квартал на счет Управления Федерального Казначейства (УФК) административного района города Нижнего Новгорода - по месту нахождения Участка в сроки, указанные в Приложении № 3. Датой оплаты считается дата зачисления средств на счет Управления Федерального Казначейства (УФК).

4.5. В случае изменения в установленном законодательством порядке ставок арендной платы АРЕНДОДАТЕЛЬ направляет АРЕНДАТОРУ уведомление с приложением нового расчета арендной

платы. Указанные изменения являются обязательными для сторон и не могут рассматриваться как изменение условий договора в одностороннем порядке. Измененные ставки арендной платы действуют с даты, указанной в уведомлении.

4.6. Начисление арендной платы прекращается с даты подписания акта приема-передачи и подтверждается соглашением о прекращении договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В случае неисполнения одной из сторон должным образом обязательств по договору другая сторона направляет нарушившей стороне письменное уведомление с указанием фактов, составляющих основу нарушений и с требованием либо устранить нарушение, либо расторгнуть договор.

5.2. В случае неуплаты АРЕНДАТОРОМ арендных платежей в установленные договором сроки, АРЕНДАТОР уплачивает пени в размере 0,2% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.3. В случае прекращения договора и не возврата Участка по акту приема-передачи АРЕНДАТОР вносит арендную плату за все время фактического использования Участка.

5.4. АРЕНДАТОР уплачивает штраф в размере годовой суммы арендной платы в случае:

- ухудшения состояния Участка;
- передачи АРЕНДАТОРОМ Участка третьему лицу без согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ, если согласие необходимо.

5.5. При нарушении иных условий Договора, предусмотренных подпунктами 3.4.7, 3.4.9, 3.4.11 начисляется неустойка в размере 5% от суммы годовой арендной платы.

5.6. Предусмотренные неустойки (штрафы, пени) по пунктам 5.2,5.3,5.4,5.5 взыскиваются в установленном законом порядке.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий и расторжение договора возможны по письменному соглашению сторон.

6.2. По требованию одной из сторок договор может быть досрочно расторгнут в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим договором.

6.3. По требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ Договор может быть досрочно расторгнут в случаях:

- задолженности по арендной плате за 2 квартала и более;
- нарушения земельного законодательства;
- нарушения условий договора;
- принятия решения органами местного самоуправления о необходимости изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

В этих случаях АРЕНДОДАТЕЛЬ направляет не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней уведомление АРЕНДАТОРУ о намерении расторгнуть договор с указанием причин расторжения.

6.4. Датой прекращения Договора считается дата подписания акта приема-передачи Участка, подтвержденная в соглашении о расторжении договора. В случае не подписания соглашения, дата расторжения устанавливается в судебном порядке.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.2. Окончание срока действия договора не влечет прекращения обязательств сторон по настоящему договору.

8.3. Споры сторон, не урегулированные настоящим договором, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются Законодательством РФ.

8.5.Неотъемлемой частью договора являются приложения №№1, 2, 3, 4, 5.

8.6. Договор подлежит обязательной регистрации в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ:

9.1. Приложение № 1 - Чертеж *СЛАВУАГа № 3990-ЗУ*
9.2. Приложение № 2 - Акт приема-передачи Участка
9.3. Приложение № 3 - Расчет арендной платы
9.4. Приложение № 4 - Сведения об арендаторе
9.5. Приложение № 5 - Дополнительное соглашение

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

А Р Е Н Д О Д А Т Е Л Ь :
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ
Телефон: *19-24-45 (ПРИЕМНАЯ), ФАКС-(8312) 19-20-64*
Юридический адрес: *603082 Н.НОВГОРОД, КРЕМЛЬ, КОРПУС 5*
Получатель арендной платы:
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО КАЗНАЧЕЙСТВА ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
(МИНФ РФ ПО НИЖЕГОРОДСКОМУ РАЙОНУ)
Банк : *ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛ.*
г.НИЖНИЙ НОВГОРОД
Б И К - 042202001
корр.счет -
расч.счет - 40101810400000010002
И Н Н - 5260090005

А Р Е Н Д А Т О Р :
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОНСТРУКЦИЯ"
Юридический адрес: *603122, Г. Н.НОВГОРОД, УЛ. БАНКИРА, Д. 20Б*
Почтовый адрес: *603006, Г. Н.НОВГОРОД, УЛ. БЕЛИНСКОГО,124*
Телефон: *17-96-92,17-96-72*
Банк : *ОАО "УРАЛО-СИБИРСКИЙ БАНК" ФИЛИАЛ Г.Н.НОВГОРОД*
Б И К - 042282842
корр.счет - 30101810200000000842
расч.счет - 40702810018000002708
И Н Н - 5262084522

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель
(подпись)
ТЕРЕШКИНОВА ВЕРА ПАВЛОВНА

Арендатор
(подпись)
ВЕЛИКИЙ ВЛАДИМИР АНАТОЛЬЕВИЧ

С О Г Л А С О В А Н О:

Начальник управления земельными ресурсами города КУГИиЗР — Ю.В.Громовик

Начальник юридического управления КУГИиЗР — Л.Н.Коновалова

14

Приложение № 5
к договору аренды N 10722/06
от 09 февраля 2004

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка

09 февраля 2004 город Нижний Новгород

Администрация города Нижнего Новгорода в лице ПЕРВОГО ЗАМЕСТИТЕЛЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА ТЕРЕЩЕНКОВОЙ ВЕРЫ ПАВЛОВНЫ,
действующей на основании ДОВЕРЕННОСТИ № 01-222/Д ОТ 26/12/2003г., ВЫДАННОЙ ГЛАВОЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА,
именуемая в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОНСТРУКЦИЯ"

в лице ДИРЕКТОР БЕЛЕЦКИЙ ВЛАДИМИР АНАТОЛЬЕВИЧ,
действующего на основании УСТАВ НОВОЙ РЕДАКЦИИ

именуемое в дальнейшем АРЕНДАТОР, с другой стороны, заключили соглашение о размере и порядке внесения арендной платы за период фактического использования Участка. Начисления арендной платы производить с "02"ФЕВРАЛЯ 2004 г.на основании РАСПОРЯЖЕНИЕ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА ОТ 02/02/2004 № 265-Р
по дату, предшествующую дате подписания акта приема-передачи земельного участка.

Р А С Ч Е Т А Р Е Н Д Н О Й П Л А Т Ы
за фактическое использование земельного участка

С "02"ФЕВРАЛЯ 2004 г.

Направление деятельности	Площадь (кв.м)	Ставка ар.платы руб/м2	Корректирующие коэффициенты	Арендная плата (руб.)	
				ежегодно	ежеквартр.
ТОРГОВЛЯ-ТИП 1*(11)	5470.0	82.48	–	451165.60	112791.40

Расчет суммы арендной платы за период фактического использования уточняется после подписания акта приема-передачи земельного участка и выдается арендатору вместе с договором, подписанным АРЕНДОДАТЕЛЕМ и АРЕНДАТОРОМ. Платеж вносится АРЕНДАТОРОМ в течение 90 дней, начиная с даты подписания акта приема-предачи земельного участка на счет:

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО КАЗНАЧЕЙСТВА ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

(ИМНС РФ ПО НИЖЕГОРОДСКОМУ РАЙОНУ)
Банк: ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛ.
г.НИЖНИЙ НОВГОРОД
В И К - 042202001 корр.счет -
И Н Н - 5260090005 расч.счет - 40101810400000010002
Назначение платежа: (20102021), О Ф К 60
Арендная плата за землю города,№ договора 10722/06 от / /

Данное приложение является неотъемлемой частью договора.

Арендодатель	Арендатор
(подпись)	(подпись)
ТЕРЕЩЕНКОВА ВЕРА ПАВЛОВНА	БЕЛЕЦКИЙ ВЛАДИМИР АНАТОЛЬЕВИЧ

СОГЛАШЕНИЕ
о
ПЕРЕДАЧЕ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ
по договору
аренды земельного участка № 10722/06 от 09 февраля 2004 года

Город Нижний Новгород Двадцать пятое августа две тысячи шестого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реконструкция» (ОГРН 1025203720520), именуемое в дальнейшем **«Сторона 1»,** в лице директора **Белецкого Владимира Анатольевича,** действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Балт-Клин-Комплект» (ОГРН 1047855038120), именуемое в дальнейшем **«Сторона 2»** в лице Генерального директора **Машедо Елены Константиновны,** действующей на основании Устава, в дальнейшем при совместном упоминании во множественном числе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона» заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

«Здание» - нежилое здание (смешанное), площадь: общая **25 240,30** кв.м.; этажность: 7, надстройка, цоколь, подвал; кадастровый номер: 52:18:06 01 09:0001:22:401:001:002421820:А, расположенное по адресу: город Нижний Новгород, улица Белинского, дом 124. На момент заключения настоящего Соглашения Здание принадлежит Стороне 2 на праве собственности.

«Земельный участок» - земельный участок под Зданием, расположенный по адресу: город Нижний Новгород, улица Белинского, дом 124, кадастровый номер 52:18:06 01 09:0010, **площадью 5470,00 кв. м.**

«Сделка» - юридический состав, включающий в себя Предварительный договор купли-продажи Здания, заключенный между Стороной 1 и Стороной 2 «31» июля 2006 года, основной Договор купли-продажи Здания, заключенный между Стороной 1 и Стороной 2 «17» августа 2006 года, с приложениями к ним, направленный на переход права собственности на Здание от Стороны 1 к Стороне 2.

«Договор аренды» - договор аренды Земельного участка, номер 10722/06, заключенный между Администрацией города Нижнего Новгорода и Стороной 1 «09» февраля 2004 года (зарегистрирован в ЕГРП «02» марта 2004 года за № 52-01/01-34/2004-130) сроком действия до «02» февраля 2053 года.

Преамбула

1. Настоящее Соглашение заключено с учетом правила абз.2 п. 3 ст. 552 Гражданского кодекса РФ и в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с продажей Здания Стороной 1 Стороне 2.

2. Переход права собственности на Здание от Стороны 1 к Стороне 2 зарегистрирован Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области 25 августа 2006 года.

Условия и порядок передачи прав и обязанностей

1. По настоящему Соглашению Сторона 1 передает, а Сторона 2 принимает права и обязанности по договору аренды земельного участка номер 10722/06, заключенному между Администрацией города Нижнего Новгорода и Обществом с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реконструкция» 09 февраля 2004 года.

1

2. Права и обязанности передаются Стороной 1 и принимаются Стороной 2 в объеме и на условиях, установленных Договором аренды № 10722/06 от «09» февраля 2004 года.

3. При переходе прав и обязанностей от Стороны 1 к Стороне 2 содержание прав и обязанностей по Договору аренды не изменяется.

4. В соответствии с пунктом 3.3.10. Договора аренды земельного участка № 10722/06 от 09.02.2004 Администрация города Нижнего Новгорода уведомлена Стороной 1 о передаче прав и обязанностей по указанному Договору аренды Стороне 2.

6. Настоящее Соглашение составлено в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр - для регистрирующего органа.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Сторона 1:
ООО «Строительная компания «Реконструкция»
Адрес: 603006, г.Н.Новгород, ул. Белинского, 124 т/ф 78-75-24
ИНН 5262084529 / КПП 526001001 к/счет 30101810900000000200 р/счет 40702810700000209024
в ЗАО АКБ "АЛЕФ-БАНК" г.Москва.
ОГРН 1025203720520

Директор _____ **В.А. Белецкий**
(подпись)
м.п.

Сторона 2:
ООО « Балт-Клин-Комплект»
Адрес: 193079, г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, д. 104/41, литер Л.
ИНН 7841301305/ КПП 781101001 к/сч. 30101810400000000960 р/сч. 40702810800170001921
в КБ "Роспромбанк", Отделение № 2 Московского ГТУ Банка России по г. Москве
ОГРН 1047855038120

Генеральный директор _____ **Е.К. Машедо**
(подпись)
м.п.

52
соглашение
28 сентября 06
52-52-01/102/2006-29
Лимонченко Е.А.

2

В настоящем Соглашении прошито
и пронумеровано 2 (два) листа
Сторона 1
/В.А.Белецкий/
Сторона 2
/Е.К.Машедо/

Документы оценщика

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт"
(г. Москва)
ИНН 7725779683

является членом
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЁРСТВА
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

ПРЕЗИДЕНТ
Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ

Москва, "4" февраля 2015 года
Регистрационный № 771185

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398

ВТБ СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-0000236

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «09» января 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2018 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 Наименование филиала, иное местонахождение филиала, телефон
Страхователь	ООО «ОМ-Консалт» Полное наименование юр.лица / ФИО физ.лица ☒ Страхователь
Лицо, ответственность которого застрахована	ООО «ОМ-Консалт» Полное наименование юр.лица Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное.
Объект страхования	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: ☒ рыночной стоимости объекта оценки; ☒ инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; ☒ кадастровой стоимости объекта оценки; ☒ иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
Страховой случай	**Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.** *Условия признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п.4.4. Правил страхования.* *Уточнение: в соответствии с п.п. 4.7.- 4.9. Правил страхования.*
Выгодоприобретатели	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
Страховая сумма	**40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.** Цифрами и прописью
Лимит ответственности по одному страховому случаю	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек. Цифрами и прописью
Франшиза	Не установлена Цифрами и прописью
Страховая премия	20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек. Цифрами и прописью *Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «23» января 2018г.*
Срок страхования	**с «24» января 2018г. по «23» января 2019г.** *Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.*
Приложения к Договору	Приложение №1 Заявление на страхование от «09» января 2018г. Приложение №2 Правила страхования.
Дата и место выдачи	**«09» января 2018г.** **город Москва**

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «ОМ-Консалт»
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес:	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
ИНН	7702263726 КПП 997950001	ИНН	7725779683
БИК	044525187	БИК	044526976
Расчетный счет	40701810400002000029	Расчетный счет	40702810622000039983
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Банк	АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ЗАО)
Кор. счет	30101810700000000187	Кор. счет	30101810500000000976
Представитель Страховщика		Представитель Страхователя	
Морозов А. А.		Сидоренко М. С.	
На основании	Доверенности № 842/17 от 01.12.2017г.	На основании	Устава

М.П. М.П.

www.fsosro.ru
119049, г.Москва, а/я 6

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 998-75-83

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Юриной Анастасии Вячеславовны

о том, что

Юрина Анастасия Вячеславовна

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 14.04.2017 г. за регистрационным № 434

право осуществления оценочной деятельности не приостанавливалось

Данные сведения предоставлены по состоянию на «26» мая 2017г.

Дата составления выписки «26» мая 2017г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков» _____ Клименко И.В.

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802

www.fsosro.ru

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Юрина Анастасия Вячеславовна

паспорт: серия 9212 № 336357

Дата 24.07.2012

Выдан ОУФМС России по Республике Татарстан в Ново-Савиновском районе г. Казани

включен в реестр СРО «СФСО»:

14.04.2017, регистрационный № 434

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано 14.04.2017 г.

Номер свидетельства № 434

Президент А.В. Верхозина-Рогич

МП

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

+7 (495) 998-75-83

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90086/18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва — 16 мая 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Юрина Анастасия Вячеславовна** Адрес регистрации или ИНН: 165711801086
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 июня 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 мая 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	**Франшиза не установлена (отсутствует)**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 13 776.00 руб. (Тринадцать тысяч семьсот семьдесят пять рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 16 июня 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленным ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 июня 2018 г. по 31 мая 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требования о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 июня 2018 г. по 31 мая 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требование (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
Юрина Анастасия Вячеславовна	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/00057

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ЮРИНА
Анастасия Вячеславовна

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от **04 октября 2013 года**

дипломом предоставляется право на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель комиссии

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772406008577

Документ о квалификации

Регистрационный номер **0656**

Город **Москва**

Дата выдачи **04 октября 2013 года**

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004199-1 «06» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Юриной Анастасии Вячеславовне

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

от «06» марта 2018 г. № 52

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «06» марта 2021 г.

002656-КА1

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
122 (сто двадцать два) листа

Печать/подпись_____