ОТЧЕТ № 1430/19

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

Дата оценки по состоянию на «10» октября 2019 г.

г. Москва 2019 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 № 1430/19

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 6 от «12» сентября 2019 г. к Договору №2018-07-30/2 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Шоколад» от «30» июля 2018 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1430/19 составленного «10» октября 2019 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: 9. 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. Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, вл. 124; Кадастровый номер 52:18:060109:10
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	Имущественные права на здание - общая долевая собственность; имущественные права на земельный участок – право долгосрочной аренды. Вышеуказанный Объект оценки находится в составе ЗПИФ недвижимости «Шоколад» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 6 от «12» сентября 2019 г. к Договору №2018-07-30/2 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Шоколад» от «30» июля 2018 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 по состоянию на	«10» октября 2019 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
Период проведения работ по оценке	«12» сентября -«10» октября 2019 г.
Дата составления Отчета	«10» октября 2019 г.
Порядковый номер Отчета	№ 1430/19
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 9, 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	366 328 360	не применялся	616 527 705
Право аренды земельного участка, общей площадью 5470,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, вл. 124; Кадастровый (условный) номер: 52:18:060109:10	не применялся	89 646 517	не применялся
Заключение о справедливой стоимости			
Итоговое заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, руб. (с учетом НДС)		**581 074 550 (Пятьсот восемьдесят один миллион семьдесят четыре тысячи пятьсот пятьдесят) руб.**	
в том числе:			
Наименование элемента	Справедливая стоимость, руб., включая НДС	Справедливая стоимость, руб., не включая НДС	В том числе НДС, 20%
Многофункциональное здание общественного пользования, назначение нежилое, общей площадью 25 222 кв. м., количество этажей 9, 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	491 428 033	409 523 360,83	81 904 672,17
Право аренды земельного участка, общей площадью 5470,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, вл. 124; Кадастровый (условный) номер: 52:18:060109:10	89 646 517	74 705 430,83	14 941 086,17
Итого, руб.	**581 074 550**	**484 228 791,66**	**96 845 758,34**

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.

Заключение и Отчет утвердил:
Генеральный директор _____ **М.С. Сидоренко**

Специалист-оценщик
ООО «ОМ-Консалт» _____ **А.Ю. Амбаров**

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 6
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 6
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 8
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 16
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 31
3.3. АНАЛИТИКА РЫНКА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ НИЖНЕГО НОВГОРОДА ЗА ФЕВРАЛЬ 2019 ГОДА 33
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г. НИЖНЕГО НОВГОРОДА 40
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 43
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ 45
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 45
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 45
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 46
6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 48
6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ИЛИ ЗАМЕЩЕНИЯ УЛУЧШЕНИЙ 48
6.2 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 58
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ... 65
РАССЧИТАННОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 65
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 66
8.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА 68
8.2. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ 73
8.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ 76
8.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, РАССЧИТАННОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 76
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 77
9.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ 77
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 79
10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 81
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ 82

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: 9, 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 земельного участка, общей площадью 5470,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, вл. 124; Кадастровый (условный) номер: 52:18:060109:0010
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Многофункциональное здание общественного пользования, назначение: нежилое, площадь 25 222 кв. м, количество этажей: 9, 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 земельного участка, общей площадью 5470,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, вл. 124; Кадастровый (условный) номер: 52:18:060109:10
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Таблица № 2.1, № 2.2
Адрес Объекта оценки	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на здание - общая долевая собственность; имущественные права на земельный участок – право долгосрочной аренды. Вышеуказанный Объект оценки находится в составе ЗПИФ недвижимости «Шоколад» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Шоколад»
Цель оценки	Цель оценки заключается в определении 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.
Вид(ы) определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«10» октября 2019 г.
Срок проведения оценки	«12» сентября 2019 г. - «10» октября 2019 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с техническим заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Отсутствуют
Сведения об обременениях и обязательствах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.

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 СРО «РОО»:

- 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;
- 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 «РОО» обусловлена тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организации «РОО» 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, правоустанавливающая и техническая документация.
- 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 «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шоколад»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027725006638
Дата присвоения ОГРН	30.09.2002 г.
ИНН / КПП	7725206241 / 770201001
Местонахождение юридического лица	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, комн. 4

Сведения об Оценщике

Таблица 1.3.

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г.
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-I №053348 от 26.12.2012 г., Санкт-Петербургским Государственным Политехническим Университетом (СПбГПУ)
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/00020/19; страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 15.05.2019 г. Период действия с 29.05.2019 г. по 28.05.2020 г. Страховая сумма - 5 млн руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 3 лет
Сведения о независимости Оценщика	Амбаров Александр Юрьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости оценщика, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Амбаров А.Ю. 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 Амбаров А.Ю. 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 вознаграждения оценщика за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	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
Контактный телефон	+7(961) 8116013

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	№ 1430/19
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 6 от «12» сентября 2019 г. к Договору №2018-07-30/2 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Шоколад» от «30» июля 2018 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	«10» октября 2019 г.
Период проведения оценки	«12» сентября 2019 г. - «10» октября 2019 г.
Дата составления Отчета	«10» октября 2019 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: 9. 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 земельного участка, общей площадью 5470,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, вл. 124; Кадастровый (условный) номер: 52:18:060109:10
Адрес Объекта оценки	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124
Имущественные права на Объект оценки	Имущественные права на здание - общая долевая собственность; имущественные права на земельный участок – право долгосрочной аренды. Вышеуказанный Объект оценки находится в составе ЗПИФ недвижимости «Шоколад» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»
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 9, 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	366 328 360	не применялся	616 527 705
Право аренды земельного участка, общей площадью 5470,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, вл. 124; Кадастровый (условный) номер: 52:18:060109:10	не применялся	89 646 517	не применялся
Заключение о справедливой стоимости			
Итоговое заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, руб. (с учетом НДС)		**581 074 550 (Пятьсот восемьдесят один миллион семьдесят четыре тысячи пятьсот пятьдесят) руб.**	
в том числе:			
Наименование элемента	Справедливая стоимость, руб., включая НДС	Справедливая стоимость, руб., не включая НДС	В том числе НДС, 20%
Многофункциональное здание общественного пользования, назначение нежилое, общей площадью 25 222 кв. м., количество этажей 9, 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	491 428 033	409 523 360,83	81 904 672,17
Право аренды земельного участка, общей площадью 5470,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, вл. 124; Кадастровый (условный) номер: 52:18:060109:10	89 646 517	74 705 430,83	14 941 086,17
Итого, руб.	**581 074 550**	**484 228 791,66**	**96 845 758,34**

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 № 1430/19.

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: 9. 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. Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, вл. 124; Кадастровый номер 52:18:060109:10

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 9-этажного торгового центра являются гипермаркет EuroSpar», фитнес-центр R-Фитнес сети Reebok, , кафе «Шоколадница», салон связи «Связной», салон связи «Мегафон», магазин косметики «Летуаль».

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 22.09.2018 № 99/2018/181213075
	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	9 (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, вл.124
Площадь, кв. м	5 470,00
Вид права	Долгосрочная аренда
Документы, подтверждающие право	Выписка из ЕГРН от 08.11.2018 № 99/2018/216484662

на объект	
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	52:18:060109:10
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 9, 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 22.09.2018 № 99/2018/181213075	Доверительное управление, аренда
Право аренды земельного участка, общей площадью 5470,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, вл. 124; Кадастровый (условный) номер: 52:18:060109:10	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Шоколад»[2]	Выписка из ЕГРН от 08.11.2018 № 99/2018/216484662	Аренда

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.
- 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

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

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.

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.

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

[3] В соответствии с заданием на оценку.

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;

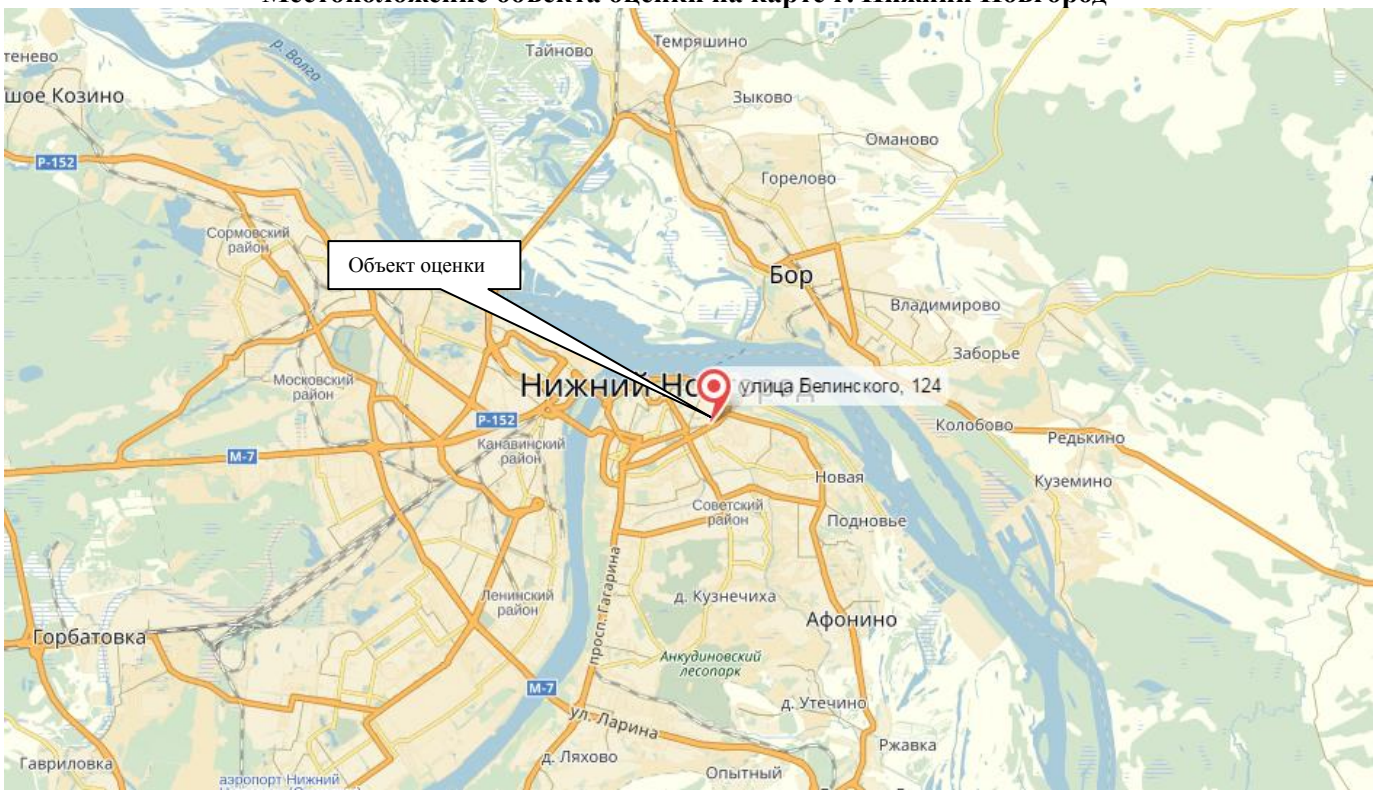
• отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

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

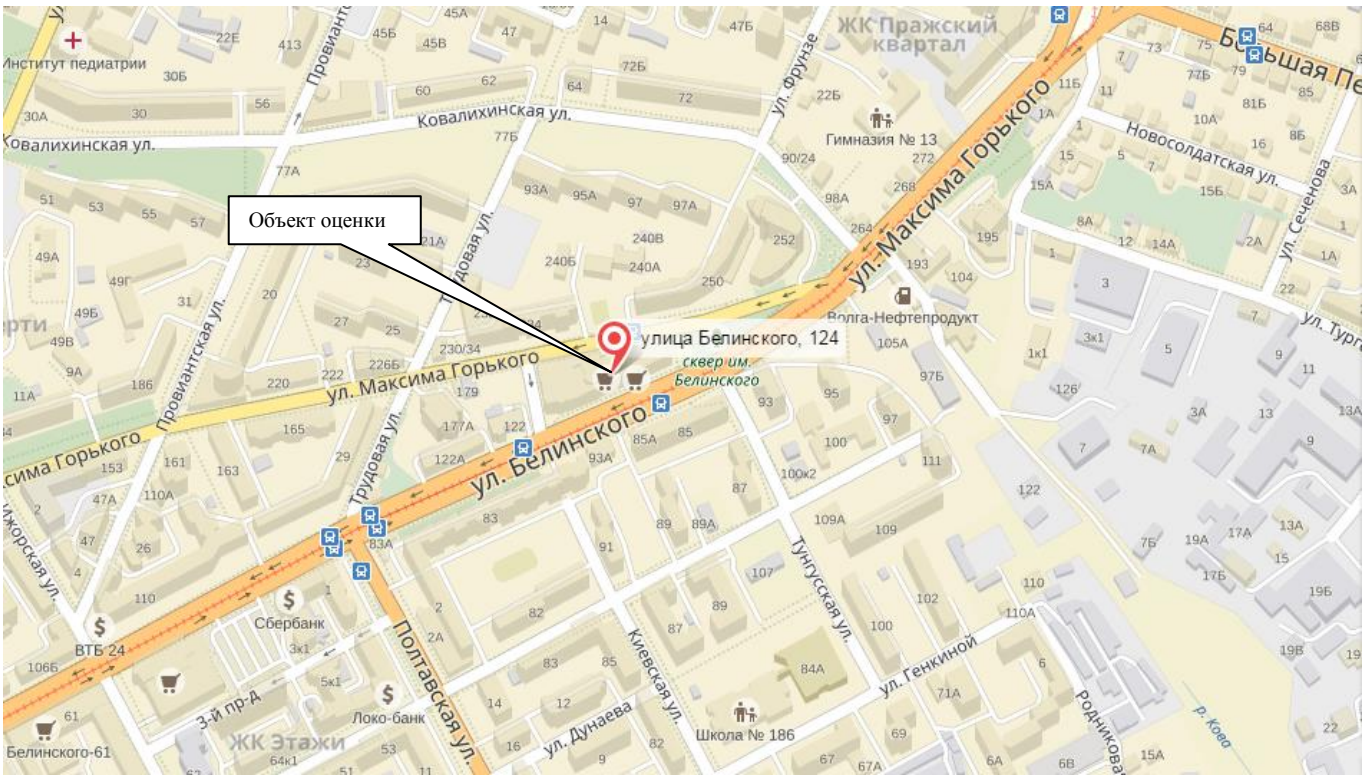
Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 1430/19.

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

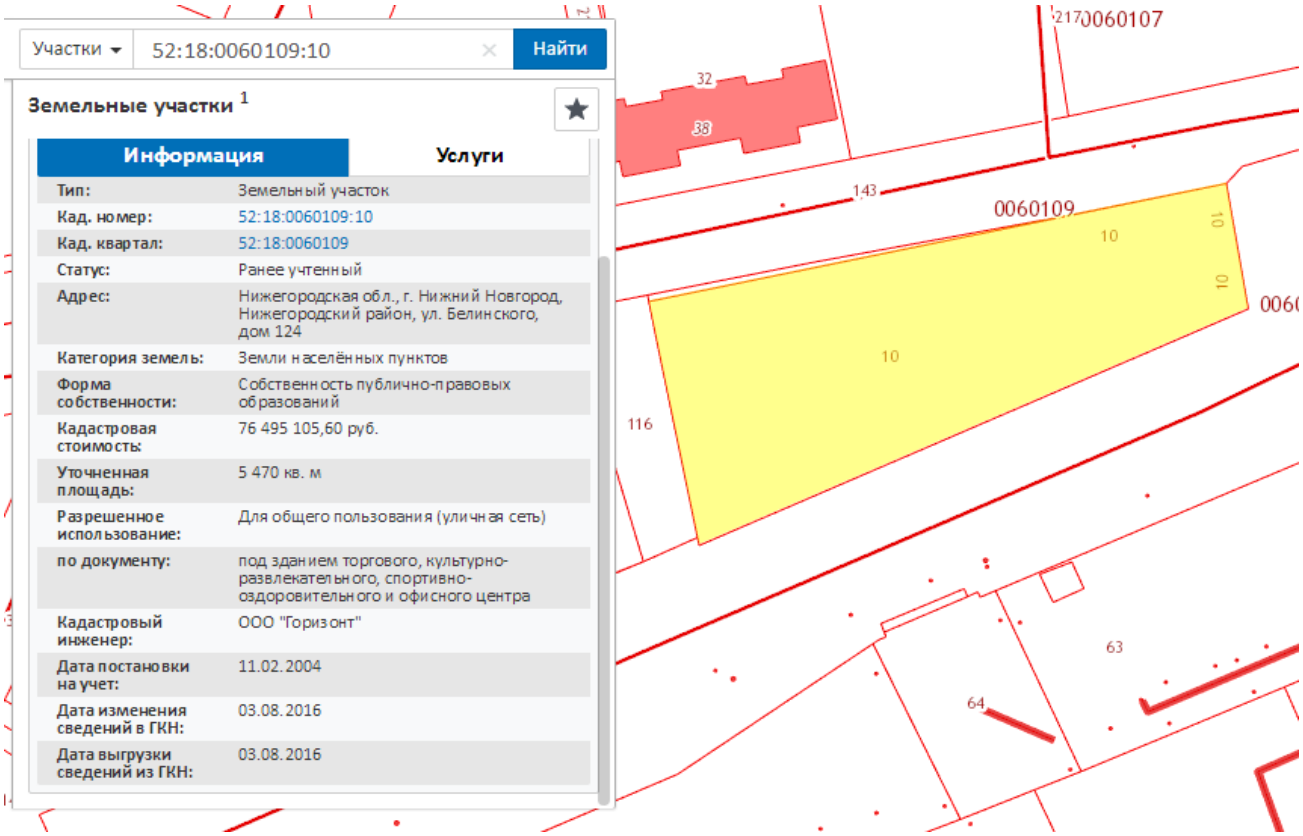
Таблица 2.4.

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 22.09.2018 № 99/2018/181213075
	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	9 (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	Выписка из ЕГРН от 08.11.2018 № 99/2018/216484662
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.

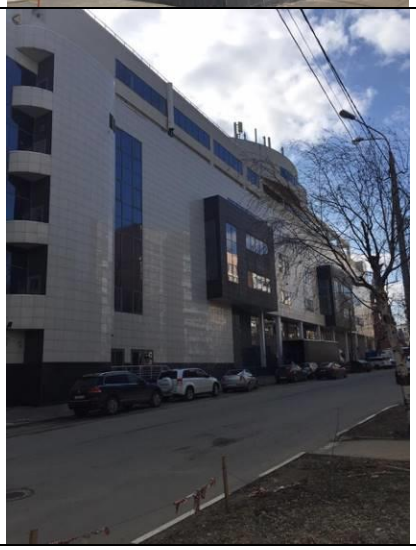
Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.

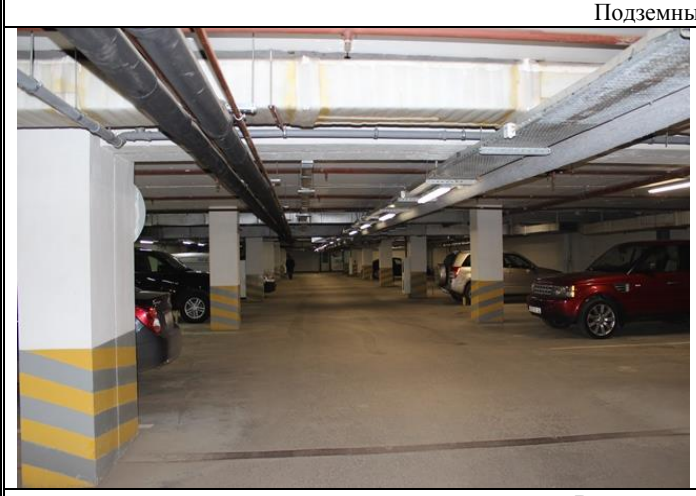
Выводы. Основываясь на характеристиках локального местоположения, Объект оценки можно характеризовать как объект хорошим коммерческим потенциалом, что касается как продажи, так и аренды.

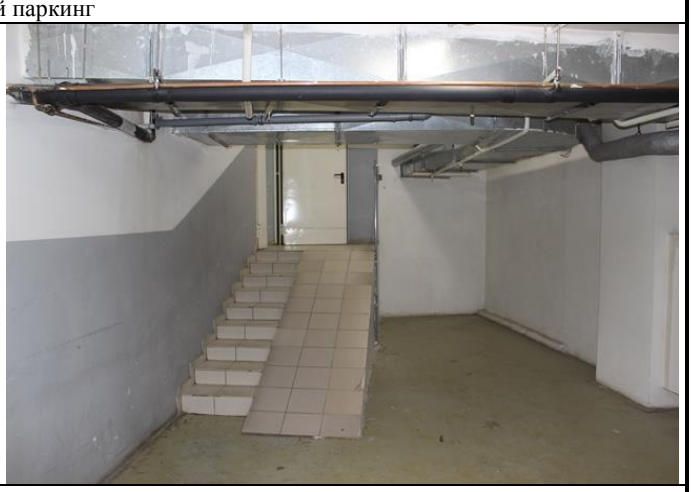
Фотографии Объекта оценки

Таблица 2.6.

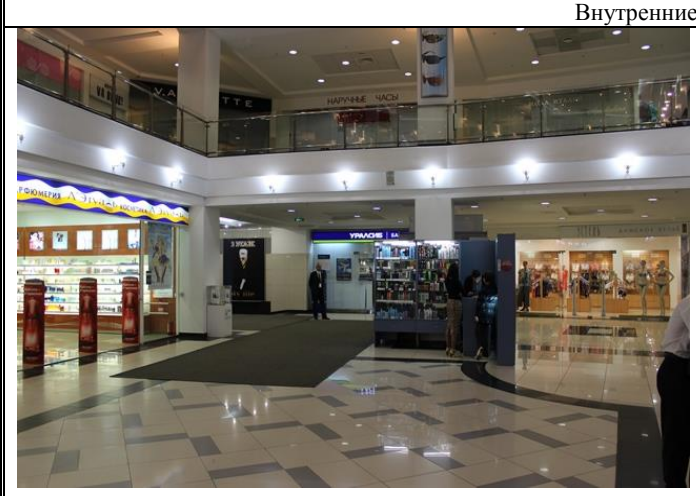
Общий вид здания	
	
Окружение Объекта оценки и подъезд к нему	

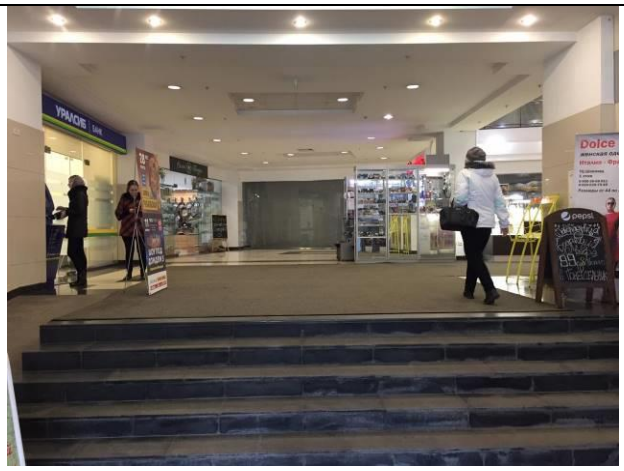
Подземный паркинг

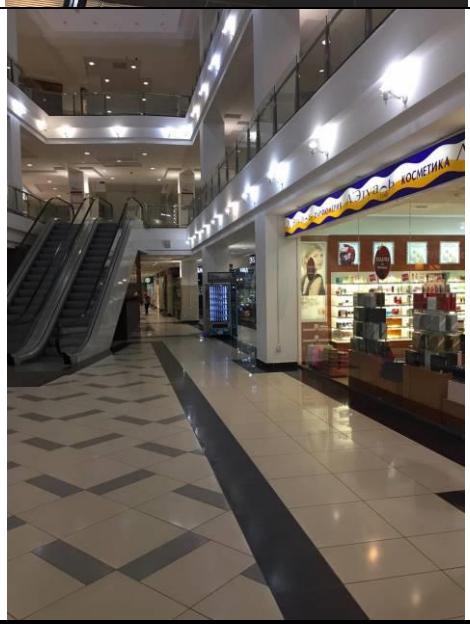


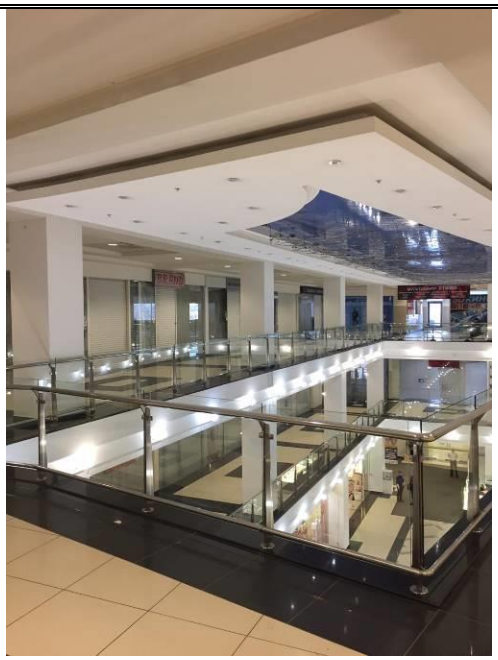


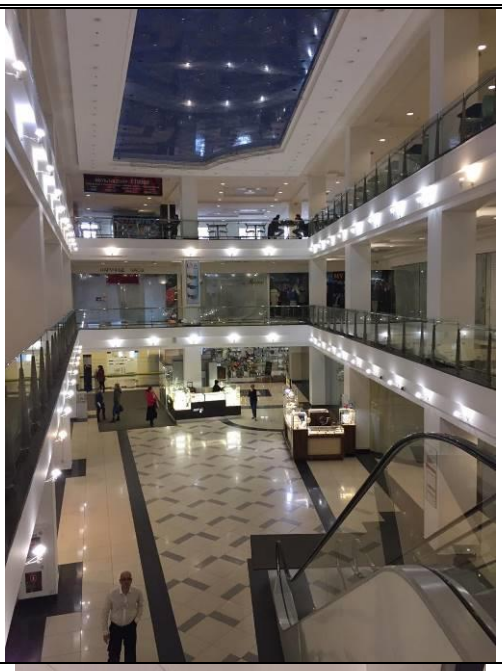
Внутренние помещения

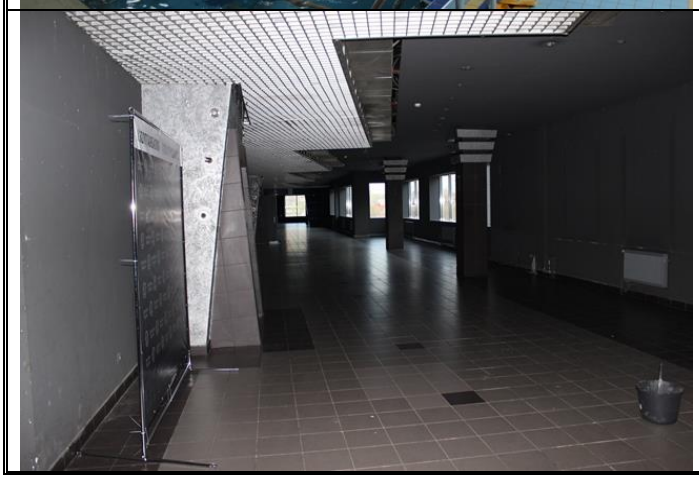


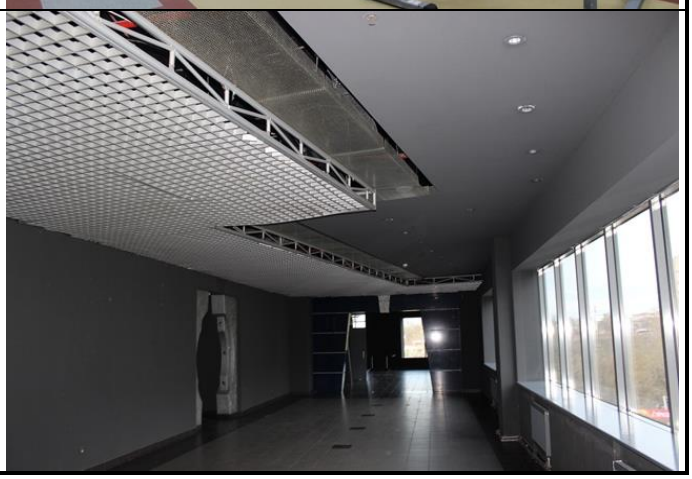












3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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.

Ускорение роста промышленного производства в июне было обусловлено улучшением ситуации в обрабатывающих отраслях. Темп роста обрабатывающей промышленности в июне составил 3,4 % г/г после падения на 1,0 % г/г в мае. Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Наиболее существенное улучшение годовой динамики в июне показали виды промышленной продукции, относящиеся к машиностроительной отрасли. Так, темпы падения производства легковых автомобилей в июне сократились до -0,3 % г/г (после -6,1 % г/г в мае), рост выпуска автобусов массой до 5 тонн ускорился до 69,9 % г/г (5,7 % г/г в мае). Улучшение годовой динамики также наблюдалось по ряду продуктов химической промышленности. В целом за 2кв19 рост обрабатывающей промышленности ускорился до 2,4 % г/г по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19.

Рост добычи полезных ископаемых демонстрирует замедление четвертый месяц подряд (в июне – до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г месяцем ранее). На динамику добычи нефти по-прежнему оказывает сдерживающее воздействие выполнение Россией условий соглашения ОПЕК+, которое в начале июля было продлено на 9 месяцев (до конца марта 2020 года). Снижение годовых темпов роста в июне наблюдалось и в добыче естественного природного газа (по данным Росстата, до 0,5 % г/г после 4,6 % г/г в мае). Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжает демонстрировать двузначные годовые темпы роста (58,2 % г/г в июне после 65,0 % г/г в январе–мае). По итогам апреля– июня рост добычи полезных ископаемых замедлился до 3,3 % г/г по сравнению с 4,7 % г/г в 1кв19.

[4] *Источник информации:* http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c/190125_5.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c

Рис. 1. Рост промышленного производства ускорился на фоне улучшения динамики в обрабатывающих отраслях

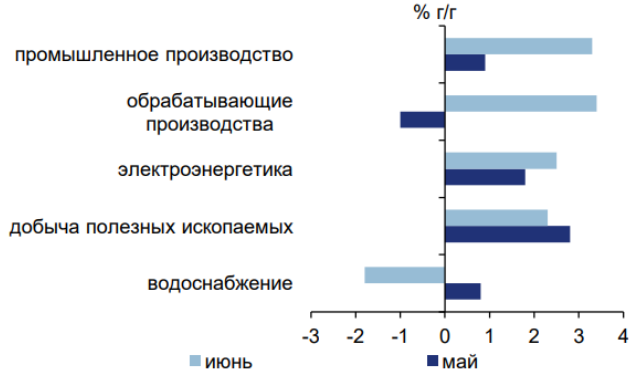
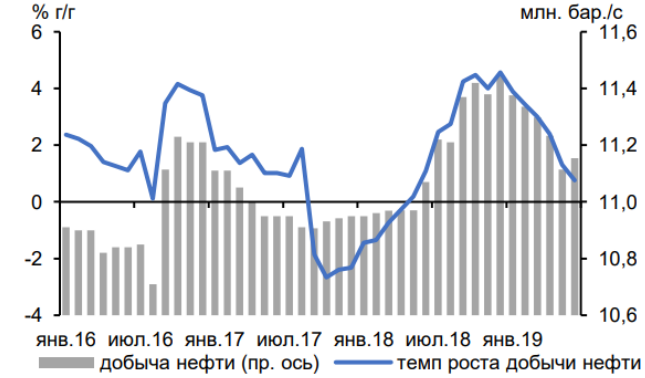


Рис. 2. Добыча полезных ископаемых продолжает замедляться под влиянием тенденций в нефтяной отрасли



в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	2017
Промышленное производство	**3,0**	**3,3**	**0,9**	**4,6**	**2,1**	**1,2**	**4,1**	**1,1**	**2,9**	**2,1**
Добыча полезных ископаемых	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,3	5,1	4,8	4,1	2,1
Обрабатывающие производства	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	0,3	4,6	-1,0	2,6	2,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	-4,8	-1,1	1,3	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	3,7	1,8	-2,8	2,0	-2,1

Картина деловой активности. Июль 2019 года[5]

По оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г.

Как и в 1кв19, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

Рис. 1. Во 2кв19 динамика ВВП оставалась слабой

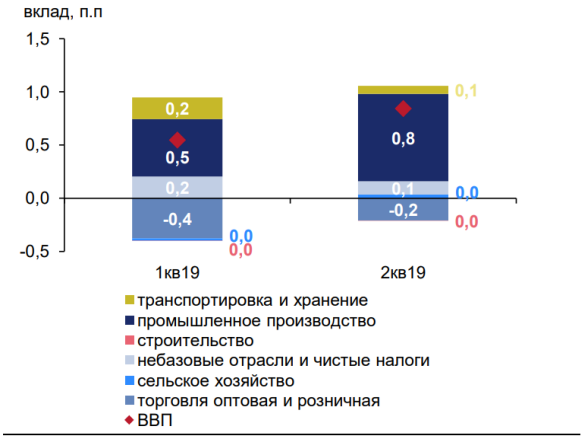
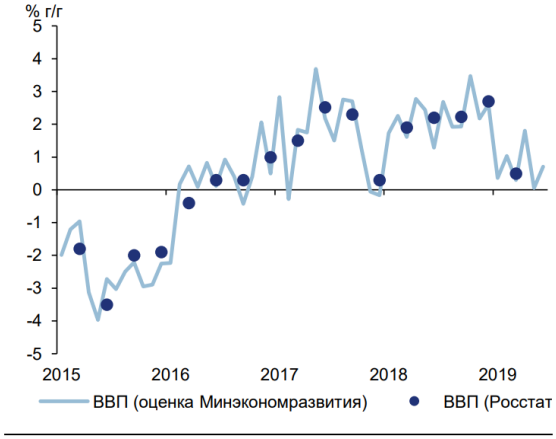


Рис. 2. Рост ВВП в июне несколько ускорился



Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:

1) Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5 % г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3 % г/г).

2) Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по

[5] http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059

отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7 %.

3) Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5 % г/г, несмотря на укрепление реального эффективного курса рубля на 5,8 % в январе–июне текущего года.

Рис. 3. Во 2кв19 резко замедлился рост импорта…

Рис. 4. … и числа вакансий на рынке труда

В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7 % г/г (после 0,1 % г/г1 в мае). Основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3 % г/г после 0,9 % г/г в мае).

В июне продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г в мае). В условиях действия соглашения ОПЕК+ темп роста добычи нефти в июне сохранился на уровне предыдущего месяца (1,0 % г/г). Ухудшение динамики наблюдалось по естественному природному газу и углю. В то же время производство сжиженного природного газа продолжило расти двузначными темпами (58,2 % г/г в июне).

В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4 % г/г (после падения на 1,0 % г/г в мае). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне, по оценке, составил 4,2 % г/г.

Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4 % г/г в июне) и машиностроения. После майского спада вернулся к росту химический комплекс (3,1 % г/г в июне). Вместе с тем в июне продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых отраслях, как пищевая промышленность (-1,9 % г/г), деревообработка (0,9 % г/г) и производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г).

Медианный темп прироста в обрабатывающей промышленности с коррекцией на календарный фактор в июне составил 1,0 % г/г после 0,9 % г/г в мае.

Рис. 5. Динамика обрабатывающих отраслей в январе–июне 2019 года

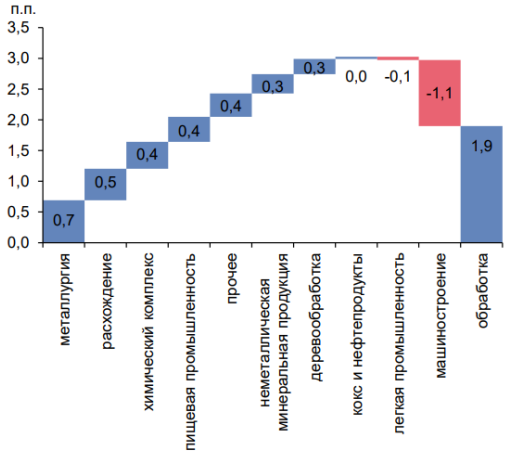
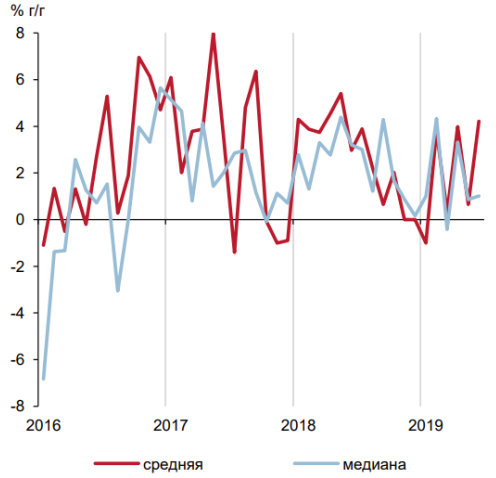


Рис. 6. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности



В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне

сохранялись низкие темпы роста. Розничный товарооборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление – до 0,3 % г/г в июне после 0,9 % г/г в мае.

Рис. 7. Темп роста розничного товарооборота в июне сохранился на уровне мая

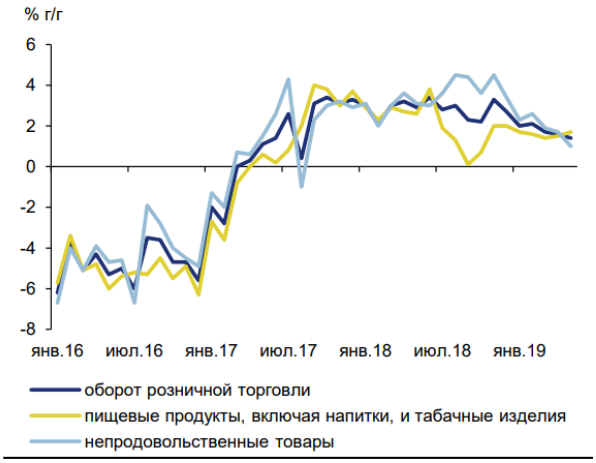
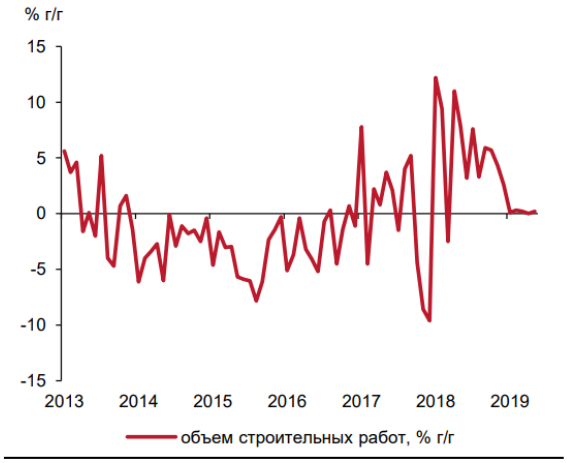


Рис. 8. Объем строительных работ с начала года демонстрирует околонулевую годовую динамику



Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5 % м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением сезонного фактора в июне увеличилась на 131,0 тыс. человек (+0,2 % м/м SA) после трех месяцев отрицательной помесячной динамики. В результате численность рабочей силы в июне показала небольшой прирост по отношению к предыдущему месяцу, однако продолжила демонстрировать отрицательную динамику в годовом выражении.

Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Отчетные данные по заработным платам за май (1,6 % г/г) оказались ниже июньской оценки Росстата. При этом в июне, по предварительной оценке, рост заработных плат ускорился до 2,3 % г/г в реальном выражении, а в целом за 2кв19 рост показателя также составил 2,3 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19).

Ускорение роста заработных плат во 2кв19 внесло положительный вклад в динамику реальных доходов населения, которые в апреле–июне, по предварительным данным, выросли на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г2 в 1кв19. Снижение реальных располагаемых доходов во 2кв19 замедлилось до -0,2 % г/г по сравнению с -2,5 % г/г в январе–марте. При положительной динамике реальных заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении снизились.

Негативный вклад в динамику реальных располагаемых доходов в апреле–июне, как и в 1кв19, внес рост обязательных платежей, в первую очередь процентов, уплаченных по кредитам. Вклад данного компонента во 2кв19, по оценке Минэкономразвития России, составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов населения без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Рис. 9. Безработица четвертый месяц подряд сохраняется на рекордно низком уровне

Рис. 10. Рост реальных заработных плат по 2кв19 ускорился

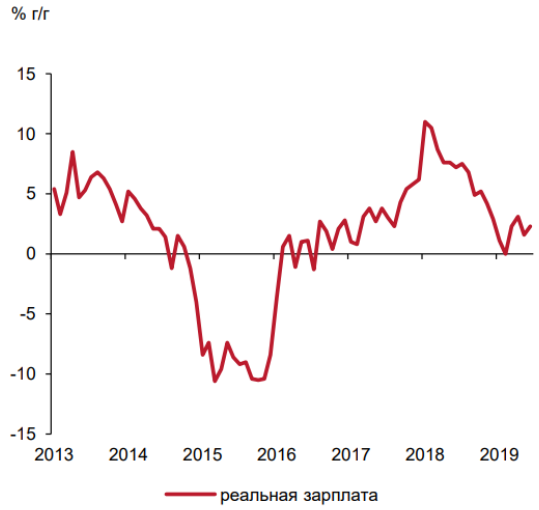


Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	**0,8***	**0,7***	**0,1***	**1,8***	**0,5**	**2,3**	**1,6**
Сельское хозяйство	**1,2**	**1,1**	**1,0**	**1,4**	**1,1**	**-0,6**	**2,9**
Строительство	**0,1**	**0,1**	**0,2**	**0,0**	**0,2**	**5,3**	**-1,2**
Розничная торговля	**1,5**	**1,4**	**1,4**	**1,6**	**1,9**	**2,8**	**1,3**
Грузооборот транспорта	**1,3**	**0,3**	**0,9**	**2,6**	**2,2**	**2,9**	**5,6**
Промышленное производство	**3,0**	**3,3**	**0,9**	**4,6**	**2,1**	**2,9**	**2,1**
Добыча полезных ископаемых	**3,3**	**2,3**	**2,8**	**4,2**	**4,7**	**4,1**	**2,1**
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	**2,4**	**3,4**	**-1,0**	**4,7**	**1,3**	**2,6**	**2,5**
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**1,5**	**2,5**	**1,8**	**1,0**	**-1,5**	**1,6**	**-0,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**2,1**	**-1,8**	**0,8**	**7,4**	**0,9**	**2,0**	**-2,1**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	4кв18	2017
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,3	2,3	1,6	3,1	1,3	8,5	4,1	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,5	0,6	-0,4	0,8	1,0	-	0,6	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,4	7,1	6,8	8,4	6,5	11,6	8,1	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	0,7	0,1	1,1	2,2	-	1,9	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1[3]	-2,0	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-0,7	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,5	-	-	-	-1,5	1,1[3]	-0,5	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-0,3	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,4	-1,2	-0,1	-0,3	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,3	75,4	75,3	75,4	75,5		76,0	
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-1,2	-0,9	0,3	-0,1	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,9	71,8	71,9	72,0		72,4	
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-4,3	-6,0	-7,8	-5,7	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5		3,6	
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,3	59,4	59,3	59,3	59,4		59,7	
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,7/4,6	4,8/4,6	4,8/-	4,8/4,8	5,2/-

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 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.

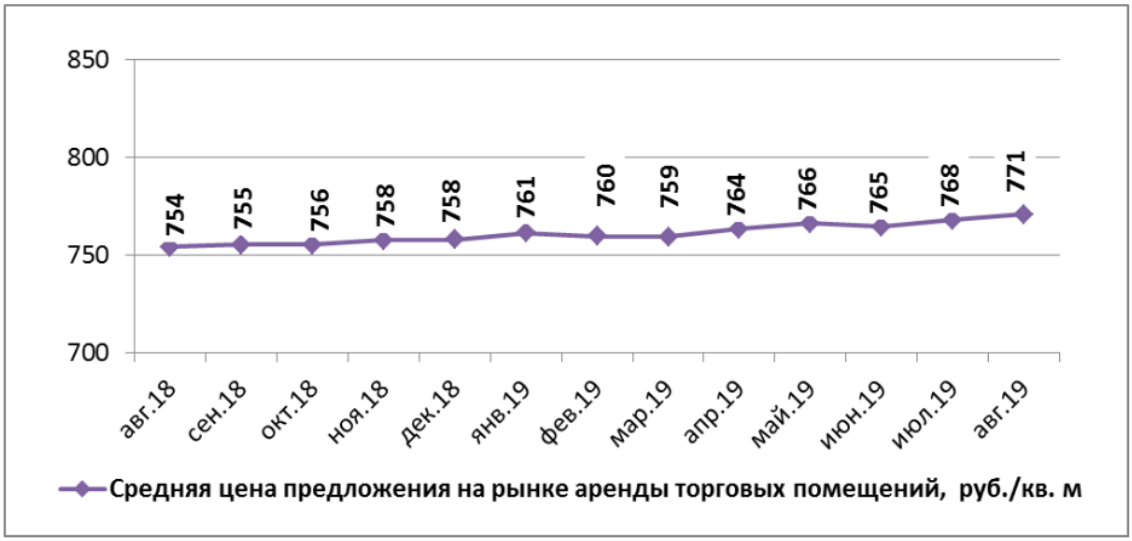
Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к нежилой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как здания многофункционального (торгово- развлекательного) назначения.

3.3. Аналитика рынка торговых площадей Нижнего Новгорода за февраль 2019 года [6]

По данным Gipernn.ru на рынке аренды торговых помещений в Нижнем Новгороде в августе 2019 года средняя цена предложения составила 770,9 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,4%.

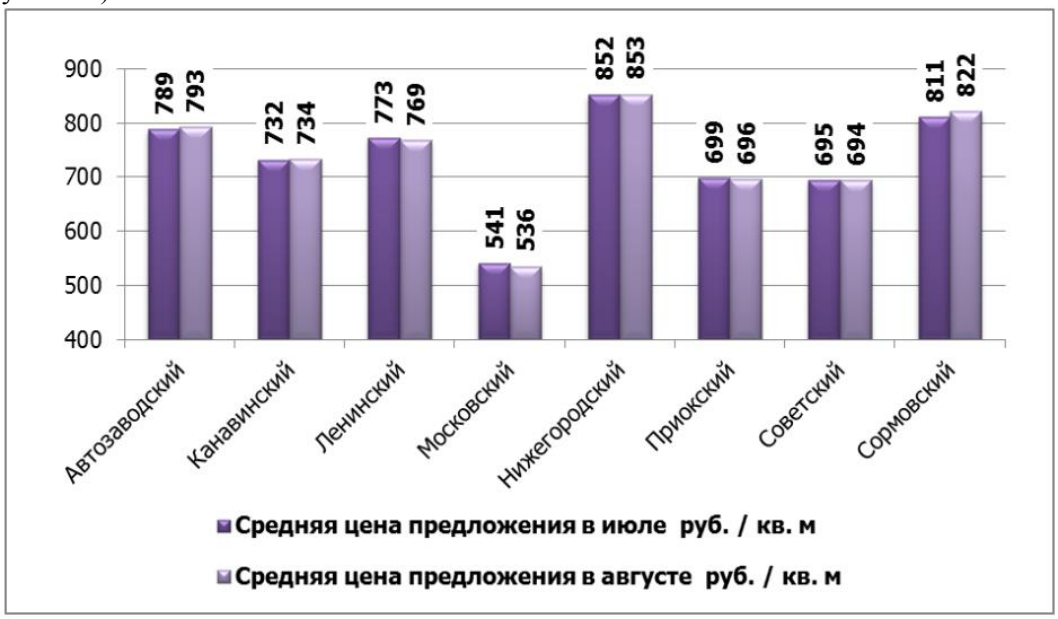
Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке аренды торговых помещений в августе наблюдалось в Сормовском районе и составило 1,4% по сравнению с данными за июль. Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке аренды торговых помещений в августе наблюдалось в Ленинском районе и составило 0,5% по сравнению с данными за июль.

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



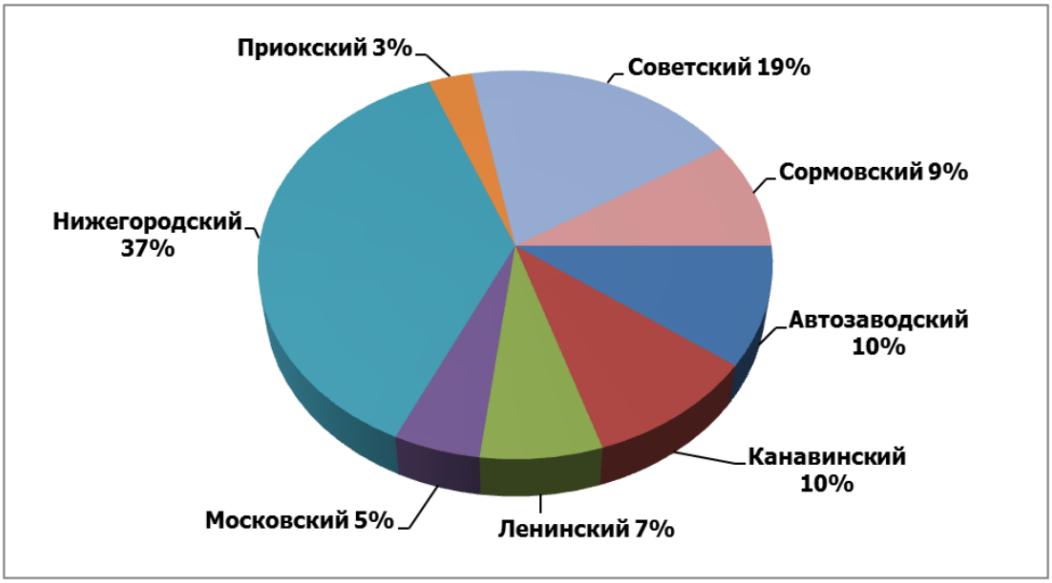
[6] https://www.gipernn.ru/analitika_torgovyh-ploschadey

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



Район	Средняя цена предложения в июле, руб./кв.м	Средняя цена предложения в августе, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	788,7	792,6	3,9	0,5
Канавинский	732,1	734,1	2,0	0,3
Ленинский	772,7	768,8	-3,9	-0,5
Московский	540,9	535,7	-5,2	-1,0
Нижегородский	852,1	853,3	1,2	0,1
Приокский	699,1	696,0	-3,1	-0,4
Советский	694,6	693,9	-0,7	-0,1
Сормовский	810,8	822,2	11,4	1,4

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

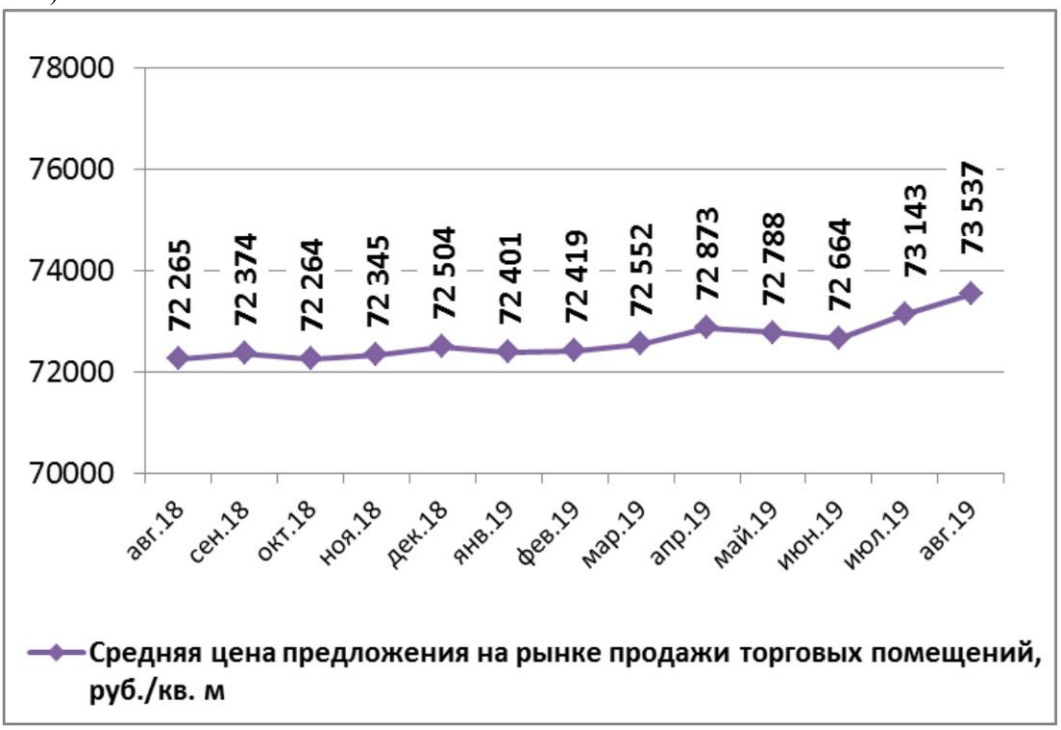


По данным Gipernn.ru на рынке продажи торговых помещений Нижнего Новгорода в августе 2019 года средняя цена предложения составила 73537,3 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,5%.

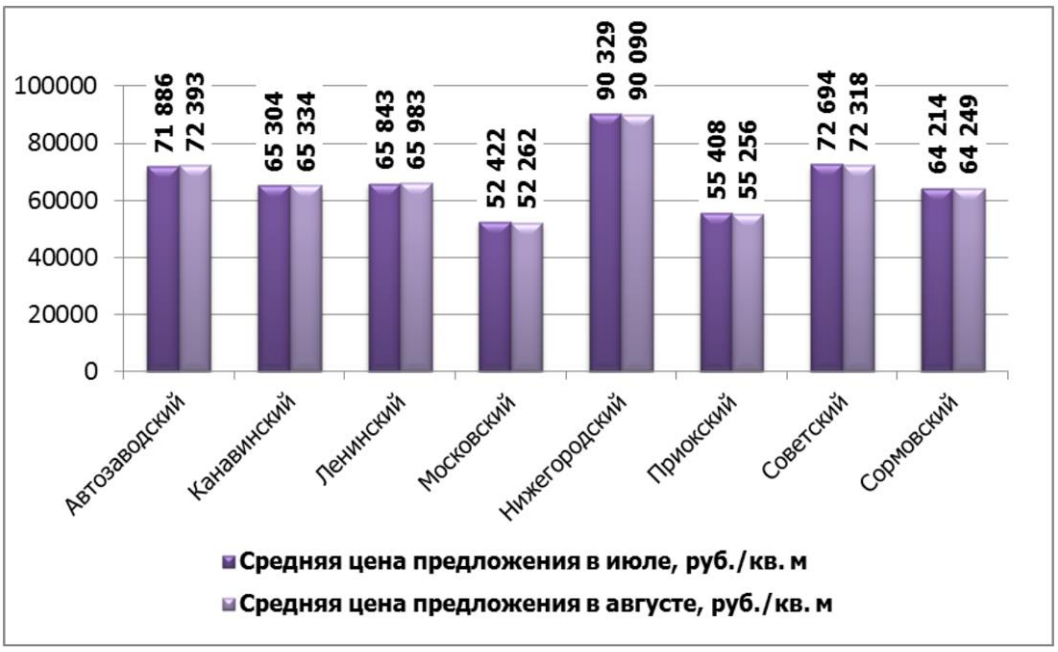
Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке продажи торговых помещений в августе наблюдалось в Автозаводском районе и составило 0,7% по сравнению с данными за июль.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке продажи торговых помещений в августе наблюдалось в Советском районе и составило 0,5% по сравнению с данными за июль.

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 июле, руб./кв.м	Средняя цена предложения в августе, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	71885,6	72392,7	507,1	0,7
Канавинский	65304,4	65334,1	29,7	0,1
Ленинский	65842,8	65982,5	139,7	0,2
Московский	52421,6	52262,4	-159,2	-0,3
Нижегородский	90329,0	90090,3	-238,7	-0,3
Приокский	55407,5	55256,3	-151,2	-0,3
Советский	72693,5	72317,9	-375,6	-0,5
Сормовский	64214,0	64248,8	34,8	0,1

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

Актуальные предложения о продаже торговых комплексов

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Большая Печёрская улица, 84А	1 362,00	65 000 000	47 724	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_otdelnostoyaschee_zdanie_na_pl._sennoy_1364770993
2	улица Коминтерна, 30	2 300,00	110 000 000	47 826	https://realty.yandex.ru/offer/244149253301774750/
3	улица Краснодонцев, 10	5 500	275 000 000	50 000	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/trts_v_tsentre_mikr-na_5500_m_zu_v_sobstvennosti_1807992477
4	Приокская улица, 53/40	1 000	65 000 000	65 000	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_zdanie_torgovogo_tsentra_v_rayone_kanavin_995049863
5	проспект Кораблестроителей, 3А	5 591	380 000 000	67 966	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_5590.9_m_1758902417
6	Нижне-Волжская набережная, 19	3 700	359 000 000	97 027	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_3700_m_1293509225
7	ул Чкалова, 1В	4 329	606 004 000	139 987	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenietts_chkalov_4329_m_1143705341
8	улица Коминтерна, 166	1 408,00	197 176 000	140 040	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_otdelnostoyaschee_zdanie_1408_m_1129933212
	Минимум			47 724	
	Среднее значение			86 821	
	Максимум			140 040	

Актуальные предложения о продаже помещений в торговых комплексах

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	улица Чаадаева, 5Д	143,00	1 300 000	9 091	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/chetyre_torgovyh_pomescheniya_po_36_m._kv._v_tts_sokol_1818277959
2	улица Чаадаева, 5Д	116	1 665 450	14 357	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_116.1_m_1068126310
3	улица Чаадаева, 5Д	53,80	999 540	18 579	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_53.8_m_1763231201
4	улица Чаадаева, 5Д	54	1 082 835	20 053	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_53.8_m_1772668587
5	улица Чаадаева, 5Д	68	1 990 000	29 265	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_68_m_v_tts_sokol_1412602853
6	улица Чаадаева, 5Д	102	2 999 999	29 412	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_102_kv.m_1385390395
7	ул. Кима, 82	604,60	27 000 000	44 658	https://nn.cian.ru/sale/commercial/186277039/
8	Космическая улица, 32к1	757	37 830 000	49 974	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_ul.kosmicheskaya32k.1_1339440621
9	Московское шоссе, 137А	125	6 550 000	52 400	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_125_m_1795298909
10	улица Родионова, 197к3	256	14 000 000	54 688	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_256_m_1811315983
11	Южное ш.	325,00	17 924 500	55 152	https://realty.yandex.ru/offer/9103682183633864902/

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
12	Ленина проспект	507,00	30 420 000	60 000	https://realty.yandex.ru/offer/5152206778938652352/
13	Приокская ул	992	65 000 000	65 524	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_tts_1762529404
14	Казанское шоссе	500	33 000 000	66 000	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_zdanie_500_m_s_arendatorom_1815668719
15	ул. Свободы, 15	220,00	15 000 000	68 182	https://nn.cian.ru/sale/commercial/206181107/
	Минимум			9 091	
	Среднее значение			38 704	
	Максимум			68 182	

Актуальные предложения об аренде торговых площадей

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная плата, руб./кв.м в мес.	Источник
1	мкр. Гордеевский, Гордеевская ул., 2А	300	90 000	300	https://nn.cian.ru/rent/commercial/215736556/
2	мкр. Орджоникидзе, ул. Чаадаева, 5Д	228,6	68 580	300	https://nn.cian.ru/rent/commercial/198883910/
3	мкр. Орджоникидзе, ул. Чаадаева, 5Д	68	23 800	350	https://nn.cian.ru/rent/commercial/198939018/
4	мкр. Соцгород, ул. Плотникова, 4	170	68 000	400	https://nn.cian.ru/rent/commercial/172333167/
5	мкр. Карповка, ул. Героя Попова, 35Б	100	40 000	400	https://nn.cian.ru/rent/commercial/215182058/
6	мкр. Соцгород, Соцгород-I микрорайон, просп. Октября, 2А	200	100 000	500	https://nn.cian.ru/rent/commercial/177893636/
7	р-н Автозаводский, мкр. 6, Южное ш., 2Г	240	120 000	500	https://nn.cian.ru/rent/commercial/209673176/
8	мкр. Авиационный, ул. Чаадаева, 28	310	167 400	540	https://nn.cian.ru/rent/commercial/209212296/
9	мкр. Молитовка, ул. Адмирала Макарова, 4В	200	120 000	600	https://nn.cian.ru/rent/commercial/199296559/
10	мкр. Мончегорский, Молодежный просп., 35	600	360 000	600	https://nn.cian.ru/rent/commercial/200183656/
11	мкр. Молитовка, ул. Июльских Дней, 1Г	1 500	1 050 000	700	https://nn.cian.ru/rent/commercial/213522970/
12	мкр. Центр Сормова, ул. Коминтерна, 123	137	95 900	700	https://nn.cian.ru/rent/commercial/202225820/
13	р-н Автозаводский, мкр. 6, Южное ш., 2Г	160	115 200	720	https://nn.cian.ru/rent/commercial/209675879/
14	мкр. Щербинки, ул. Ларина, 7	214	179 760	840	https://nn.cian.ru/rent/commercial/216350875/
15	р-н Нижегородский, мкр. Центр, ул. Костина	130	117 000	900	https://nn.cian.ru/rent/commercial/208704359/
16	мкр. Центр Сормова, ул. Коминтерна, 170	700	665 000	950	https://nn.cian.ru/rent/commercial/202223621/
17	мкр. Центр Сормова, ул. Коминтерна, 123	320	307 200	960	https://nn.cian.ru/rent/commercial/202222762/
18	мкр. Центр Сормова, ул. Коминтерна, 117	75	72 000	960	https://nn.cian.ru/rent/commercial/212615987/
19	мкр. Ипподромный, просп. Ленина, 57к3	84	84 000	1000	https://nn.cian.ru/rent/commercial/208860084/
20	мкр. Ипподромный, просп. Ленина, 57к3	84	84 000	1000	https://nn.cian.ru/rent/commercial/208860084/
21	р-н Канавинский, мкр. Канавино, ул. Героя Фильченкова, 10	63	75 600	1200	https://nn.cian.ru/rent/commercial/217668660/
22	мкр. Центр, Большая Покровская ул., 82	181	217 200	1200	https://nn.cian.ru/rent/commercial/212144447/
23	мкр. Канавино, ул. Героя Фильченкова, 7	570	684 000	1200	https://nn.cian.ru/rent/commercial/211147055/
24	мкр. Автозавод, просп. Ленина, 100Д	460	607 200	1320	https://nn.cian.ru/rent/commercial/212976245/
25	мкр. Красная Этна, просп. Ленина, 33	64	96 000	1500	https://nn.cian.ru/rent/commercial/204220034/
26	мкр. Северный, ул. Дьяконова, 11А	242,2	377 832	1560	https://nn.cian.ru/rent/commercial/204041158/
27	мкр. Центр, Большая Покровская ул., 82	181,7	363 400	2000	https://nn.cian.ru/rent/commercial/207894669/

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная плата, руб./кв.м в мес.	Источник
28	мкр. Центр, Большая Покровская ул., 82	130	280 800	2160	https://nn.cian.ru/rent/commercial/216842919/
29	мкр. Канавино, ул. Героя Фильченкова, 10	117,3	351 900	3000	https://nn.cian.ru/rent/commercial/211480676/
30	мкр. Центр, Большая Покровская ул., 82	40	182 400	4560	https://nn.cian.ru/rent/commercial/216845037/
	Минимум			300	
	Среднее значение			1 097	
	Максимум			4 560	

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

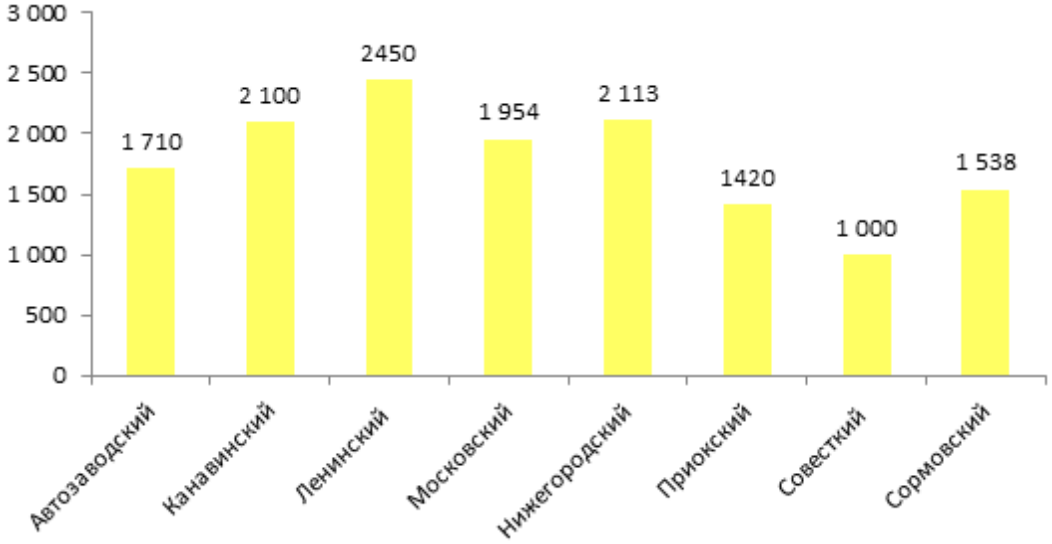
Согласно диаграмме, тройку лидеров по количеству предложений земельных участков под коммерческое использование продолжают занимать– Московский, Канавинский и Нижегородский районы.

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

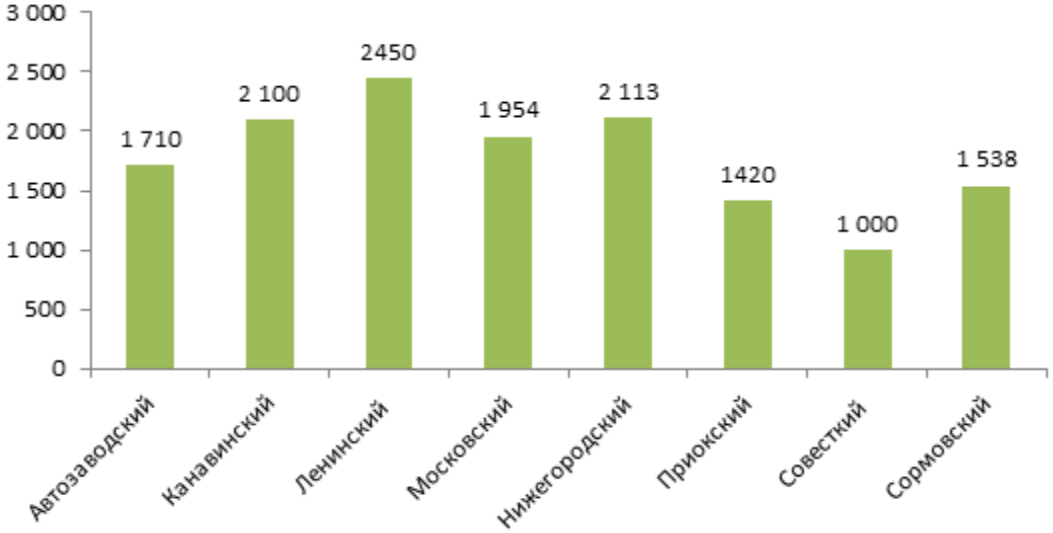


На диаграмме 3 виден разброс цен предложений земельных участков на офисную недвижимость. Что касается цен на офисную недвижимость в январе 2018 года, то в Ленинском районе произошло увеличение цен на 15%. Однако, в Приокском (-4%) и Советском (-20%) районах произошло снижение цен на земельные участки 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-2018-goda/

Земельные участки под торговую застройку

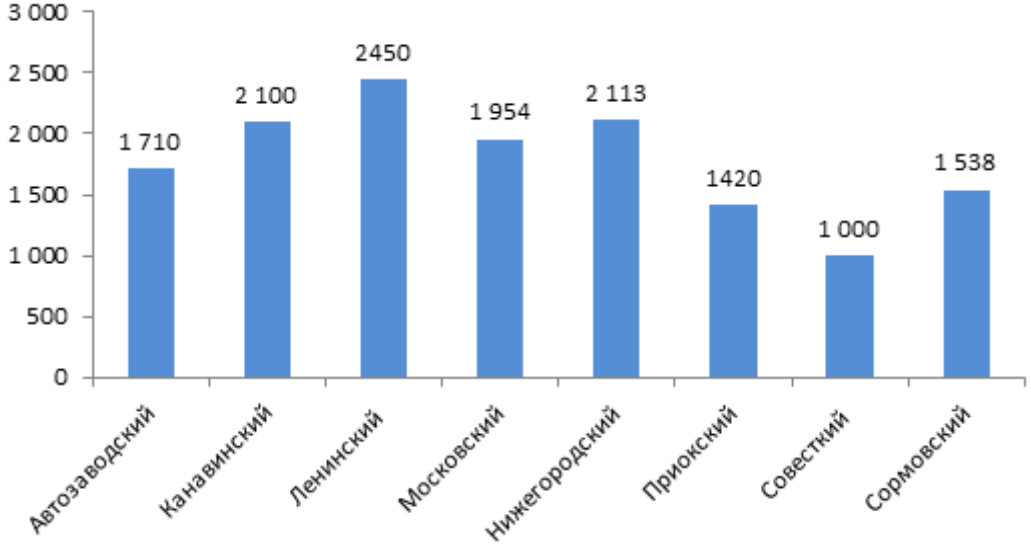
Средние значения цен предложений земельных участков под торговое назначение



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 назначения

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	мкр. Гордеевский, Гордеевская ул., 2А	300	90 000	300	https://nn.cian.ru/rent/commercial/215736556/
2	мкр. Орджоникидзе, ул. Чаадаева, 5Д	228,6	68 580	300	https://nn.cian.ru/rent/commercial/198883910/
3	мкр. Орджоникидзе, ул. Чаадаева, 5Д	68	23 800	350	https://nn.cian.ru/rent/commercial/198939018/
4	мкр. Соцгород, ул. Плотникова, 4	170	68 000	400	https://nn.cian.ru/rent/commercial/172333167/
5	мкр. Карповка, ул. Героя Попова, 35Б	100	40 000	400	https://nn.cian.ru/rent/commercial/215182058/
6	мкр. Соцгород, Соцгород-I микрорайон, просп. Октября, 2А	200	100 000	500	https://nn.cian.ru/rent/commercial/177893636/
7	р-н Автозаводский, мкр. 6, Южное ш., 2Г	240	120 000	500	https://nn.cian.ru/rent/commercial/209673176/
8	мкр. Авиационный, ул. Чаадаева, 28	310	167 400	540	https://nn.cian.ru/rent/commercial/209212296/
9	мкр. Молитовка, ул. Адмирала Макарова, 4В	200	120 000	600	https://nn.cian.ru/rent/commercial/199296559/
10	мкр. Мончегорский, Молодежный просп., 35	600	360 000	600	https://nn.cian.ru/rent/commercial/200183656/
11	мкр. Молитовка, ул. Июльских Дней, 1Г	1 500	1 050 000	700	https://nn.cian.ru/rent/commercial/213522970/
12	мкр. Центр Сормова, ул. Коминтерна, 123	137	95 900	700	https://nn.cian.ru/rent/commercial/202225820/
13	р-н Автозаводский, мкр. 6, Южное ш., 2Г	160	115 200	720	https://nn.cian.ru/rent/commercial/209675879/
14	мкр. Щербинки, ул. Ларина, 7	214	179 760	840	https://nn.cian.ru/rent/commercial/216350875/
15	р-н Нижегородский, мкр. Центр, ул. Костина	130	117 000	900	https://nn.cian.ru/rent/commercial/208704359/
16	мкр. Центр Сормова, ул. Коминтерна, 170	700	665 000	950	https://nn.cian.ru/rent/commercial/202223621/
17	мкр. Центр Сормова, ул. Коминтерна, 123	320	307 200	960	https://nn.cian.ru/rent/commercial/202222762/
18	мкр. Центр Сормова, ул. Коминтерна, 117	75	72 000	960	https://nn.cian.ru/rent/commercial/212615987/
19	мкр. Ипподромный, просп. Ленина, 57к3	84	84 000	1000	https://nn.cian.ru/rent/commercial/208860084/
20	мкр. Ипподромный, просп. Ленина, 57к3	84	84 000	1000	https://nn.cian.ru/rent/commercial/208860084/
21	р-н Канавинский, мкр. Канавино, ул. Героя Фильченкова, 10	63	75 600	1200	https://nn.cian.ru/rent/commercial/217668660/
22	мкр. Центр, Большая Покровская ул., 82	181	217 200	1200	https://nn.cian.ru/rent/commercial/212144447/
23	мкр. Канавино, ул. Героя Фильченкова, 7	570	684 000	1200	https://nn.cian.ru/rent/commercial/211147055/
24	мкр. Автозавод, просп. Ленина, 100Д	460	607 200	1320	https://nn.cian.ru/rent/commercial/212976245/
25	мкр. Красная Этна, просп. Ленина, 33	64	96 000	1500	https://nn.cian.ru/rent/commercial/204220034/
26	мкр. Северный, ул. Дьяконова, 11А	242,2	377 832	1560	https://nn.cian.ru/rent/commercial/204041158/
27	мкр. Центр, Большая Покровская ул., 82	181,7	363 400	2000	https://nn.cian.ru/rent/commercial/207894669/
28	мкр. Центр, Большая Покровская ул., 82	130	280 800	2160	https://nn.cian.ru/rent/commercial/216842919/
29	мкр. Канавино, ул. Героя Фильченкова, 10	117,3	351 900	3000	https://nn.cian.ru/rent/commercial/211480676/
30	мкр. Центр, Большая Покровская ул., 82	40	182 400	4560	https://nn.cian.ru/rent/commercial/216845037/
	Минимум			300	
	Среднее значение			1 097	
	Максимум			4 560	

4. 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.

5. 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.

5.1. 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.

5.2. 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 с площадями торгового- развлекательного назначения (здание ТЦ «Шоколад») общей площадью 25 222 кв.м.

В настоящий момент времени сделки с данными объектами крайне редки, к тому же по результатам анализа активных предложений о продаже на рынке коммерческой недвижимости г. Нижний Новгород отсутствует достаточное количество выставленных на продажу подобных объектов.

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 возможным отказаться от применения сравнительного подхода, поскольку на рынке Нижнего Новгорода отсутствуют аналоги соответствующие по местоположению и классу качества, оцениваемому объекту. Методы сравнительного подхода применялись для определения рыночной стоимости земельного участка.

5.3. 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.

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

6.1. 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 6.1

№ 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 6.2

Наименование показателей и поправок	Условное обозначение	Здание-аналог
		ru03.08.000.0107, стр. 362
1	**2**	**3**
1. Справочный показатель по объектам-аналогам	**Сс1**	**10 238,00**
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 er.	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
- отделки	DCотд.	0
- инж. обеспечения	DCинж	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.	1
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	Кзон.	1

Наименование показателей и поправок	Условное обозначение	Здание-аналог
		ru03.08.000.0107, стр. 362
- на изменение цен после издания справочника	Кинфл.	**0,490956**
- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс	1,2
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	***К***	***0,59***
4. Скорректированный показатель стоимости по объектам-аналогам	**Ск=(Сс+SDC)х К**	6 040,42
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**	6 040,42
Объём здания, м3		96 292,00
Прямые строительные затраты, руб.		**581 644 122,64**

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 6.3**

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
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.) и №106 (январь 2019 г.), коэффициент «на изменение цен после издания справочника» в Нижегородской области для КС-4 составляет:

Таблица 6.4

Класс конструктивных элементов	**Индекс перехода с 01.01.2016 на 01.01.2018 с учетом территориального коэффициента**	**Индекс перехода с 01.01.2018 на 01.01.2019 с учетом территориального коэффициента**	**Индекс перехода на дату оценки**
КС-4	0,753	0,6520	0,4909

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ) 55

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*

2 Строительно-монтажные работы

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 в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
	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

2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ) 69

на 01.01.2019 г. по сравнению с 01.01.2018 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2018 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*

2 Строительно-монтажные работы

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 в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
	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 *	1,002	0,894	0,944	1,063	0,930	0,921	0,932	0,934	0,987	1,080
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,084	0,957	1,030	0,882	0,980	0,996	0,991	1,002	1,016	1,061
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,321	1,166	1,256	1,076	1,195	1,214	1,208	1,221	1,238	1,293
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,126	0,930	1,085	1,023	0,993	1,005	1,001	0,995	1,027	1,154
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,370	1,132	1,320	1,246	1,208	1,223	1,218	1,211	1,250	1,405
Вологодская область	0,915	0,796	0,852	0,848	0,830	0,836	0,846	0,875	0,863	0,869
Мурманская область *	1,277	1,124	1,267	1,056	1,177	1,190	1,182	1,172	1,209	1,255
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,073	1,013	1,102	0,912	1,057	1,057	1,049	1,067	1,052	1,045
Ленинградская область	1,039	0,926	1,086	0,811	0,968	0,989	0,981	0,986	0,990	0,993
Новгородская область	0,881	0,811	0,820	0,813	0,815	0,846	0,839	0,852	0,857	0,848
Псковская область	0,761	0,673	0,672	0,741	0,692	0,709	0,720	0,758	0,770	0,770
Центральный район										
Брянская область	0,750	0,720	0,665	0,737	0,705	0,740	0,734	0,767	0,763	0,718
Владимирская область	0,875	0,829	0,784	0,806	0,794	0,828	0,812	0,829	0,836	0,888
Ивановская область	0,921	0,813	0,812	0,863	0,807	0,815	0,810	0,843	0,863	0,851
Калужская область	0,871	0,788	0,838	0,741	0,818	0,839	0,827	0,850	0,867	0,858
Костромская область	0,725	0,644	0,634	0,653	0,671	0,698	0,702	0,736	0,706	0,701
г.Москва	1,146	1,123	1,270	0,948	1,168	1,183	1,181	1,138	1,232	1,204
Московская область	1,030	1,035	1,052	1,025	1,043	1,038	1,044	1,039	1,043	1,031
Орловская область	0,754	0,754	0,696	0,760	0,728	0,762	0,752	0,781	0,772	0,752
Рязанская область	0,793	0,706	0,712	0,779	0,739	0,762	0,761	0,799	0,781	0,753
Смоленская область	0,732	0,674	0,672	0,740	0,721	0,733	0,744	0,762	0,768	0,745
Тверская область	0,817	0,775	0,816	0,757	0,812	0,833	0,835	0,860	0,876	0,817
Тульская область	0,893	0,793	0,836	0,868	0,827	0,842	0,847	0,869	0,861	0,856
Ярославская область	0,900	0,798	0,811	0,772	0,815	0,835	0,832	0,847	0,845	0,865
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,836	0,694	0,741	0,747	0,722	0,743	0,749	0,759	0,773	0,774
Республика Мордовия	0,840	0,743	0,772	0,809	0,776	0,799	0,801	0,821	0,836	0,825
Чувашская Республика	0,823	0,727	0,775	0,777	0,778	0,781	0,814	0,814	0,834	0,842
Кировская область	0,891	0,786	0,794	0,794	0,819	0,830	0,840	0,859	0,873	0,855
Нижегородская область	0,754	0,683	0,631	0,707	0,652	0,695	0,694	0,717	0,728	0,738

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 - 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера, прибыль предпринимателя для высококлассной торговой недвижимости среднее значение составляет 22,3%.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 23

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,6%	17,6%	19,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	19,9%	22,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	22,3%	21,1%	23,4%

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. 6.5.

Расчет накопленного износа с использованием метода оставшегося срока экономической жизни

Таблица 6.5

Наименование элемента объекта оценки	Год строительства здания	Год проведения оценки	Общая экономическая жизнь (лет)	Эффективный возраст (лет)	Износ (%)
Многофункциональное здание общественного пользования, назначение нежилое, общей площадью 25 222 кв. м., количество этажей 9, 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	2003	2019	120	16	13,33%

Таблица 6.6

Наименование элемента 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»	581 644 122,64	22,3%	711 350 761,99	13,33%	94 823 057	616 527 705

[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).

6.2 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 6.7

№ 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).

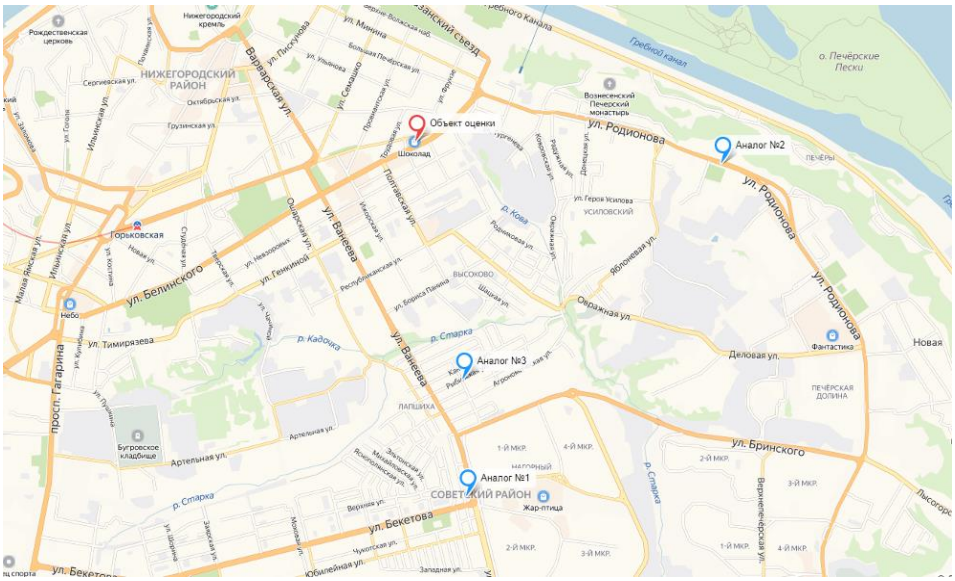
Определение справедливой стоимости
права пользования оцениваемым земельным участком
Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

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

Выбранные объекты-аналоги

Таблица 6.8

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot._promnaznacheniya_1808366982	https://realty.yandex.ru/offer/9103682183633986885/	https://realty.yandex.ru/offer/9103682183634907579/
Контакты продавца	-	(960) 273-60-60	(986) 767-75-97	(986) 767-75-97
Адрес месторасположения	г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124	Ванеева ул	Родионова ул.	Рыбинская ул.
Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Разрешённое использование	Коммерческое назначение	Коммерческое назначение	Коммерческое назначение	Коммерческое назначение
Дата предложения/ актуальность объявления		Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Переданные имущественные права	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Общая площадь, в т.ч.	5 470,00	3 400,00	920,00	950,00
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Дополнительные улучшения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Предложение, руб.	-	**65 000 000**	**13 500 080**	**15 500 200**
Цена за 1 кв. м, руб.	-	**19 118**	**14 674**	**16 316**



Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 6.9

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена продажи	руб.		65 000 000	13 500 080	15 500 200
Общая площадь	м2	5 470,0	3 400	920	950
Единицы сравнения					
1. Цена предложения	руб.		65 000 000	13 500 080	15 500 200
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./м2		19 117,65	14 674,00	16 316,00
Совершенная сделка или предложение		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-11,40%	-11,40%	-11,40%
Скорректированная цена	руб./м2		16 938,24	13 001,16	14 455,98
Переданные имущественные права		Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0%	-15%	-15%
Скорректированная цена	руб./м2		16 938,24	11 050,99	12 287,58
Условия рынка (время продажи)		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		16 938,24	11 050,99	12 287,58
Местоположение		г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, д. 124	Ванеева ул	Родионова ул.	Рыбинская ул.
Корректировка	%		33,00%	33,00%	33,00%
Скорректированная цена	руб./м2		22 527,86	14 697,82	16 342,48
Площадь объекта		5470	3 400	920	950
Корректировка	%		-5,60%	-19,41%	-19,09%
Скорректированная цена	руб./м2		21 266,30	11 844,97	13 222,70
Прочие корректировки		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		21 266,30	11 844,97	13 222,70
Компоненты, не связанные с недвижимостью		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		21 266,30	11 844,97	13 222,70
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			50,00%	78,81%	78,49%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			2	1,268874508	1,274047649
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			44,05%	27,95%	28,06%
Удельная стоимость 1 кв. м. площади	руб./м2	16 388,76			
Рыночная стоимость, руб. включая НДС,	руб.	89 646 517			

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 -2018 «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А.(Нижний Новгород 2018г.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Таблица 6.10 Среднее значение корректировки на вид права

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	**1,00**	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	**1,00**	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	**1,00**

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.

Объект оценки расположен в исторической части Нижнего Новгорода, объекты аналоги расположены в спальном районе города, характеризующимся средне этажной застройкой. Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А.(Нижний Новгород 2018г.).

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Таблица 69

офисно-торговая застройка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	**1,00**	1,15	1,25	1,33	1,54	1,35
	II	0,87	**1,00**	1,09	1,16	1,34	1,18
	III	0,80	0,92	**1,00**	1,07	1,23	1,08
	IV	0,75	0,86	0,94	**1,00**	1,15	1,01
	V	0,65	0,75	0,81	0,87	**1,00**	0,88
	VI	0,74	0,85	0,93	0,99	1,14	**1,00**

Таким образом, для всех аналогов ведена корректировка в размере +33%.

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 г. Нижний Новгород, торг при продаже помещений коммерческого назначения, как правило, составляет 5-15 %% от стартовой цены предложения.

По данным «Сборника рыночных данных» СРД-24, под редакцией ред. канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», май 2019 г. Скидки на торг при продаже земельных участков в крупных городах составляет 11,4%.

Таблица 6.11

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7.5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.- Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	**4,6**	**7,8**	**5,4**	**9,4**	**5,8**	**10,1**	**6,7**	**11,2**	**11,4**

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 11,4%.

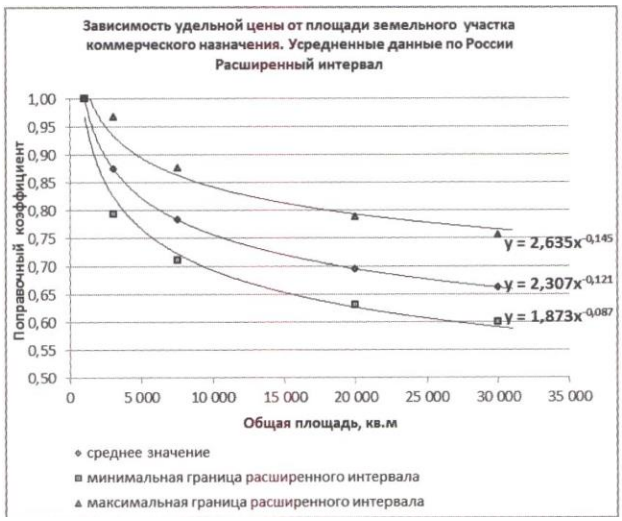
Поправка на площадь

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 -2018 «Земельные участки. Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А,.(Нижний Новгород 2018г.). Корректировка вносилась на основании данных ниже.

Таблица 6.12



Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$Ks=2{,}307 \times S^{-0.121}$, где:

KS – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, кв.м.

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

$$K_{П} = (\frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1) \times 100\%$$

, 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 6.13

Показатель	*Объект оценки*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*
Общая площадь, кв.м	5 470	3 400	920	950
Корректирующий коэффициент	0,8142	0,8625	1,0103	1,0063
Корректировка на общую площадь, %	-	-5,60%	-19,41%	-19,09%

6.3. 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 20%[9] составляет:

706 174 222

(семьсот шесть миллионов сто семьдесят четыре тысячи двести двадцать два) рубля

В том числе

Справедливая стоимость права пользования земельным участком, руб.	89 646 517
Справедливая стоимость здания с НДС, руб.	616 527 705

[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.

7. 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:

$$\mathbf{ЧОД = ДВД - ОПР,}$$

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**.**

8.1. 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.

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.).

Заказчик оценки предоставил информацию о договорах аренды. Информация о договорах аренды представлена в таблице далее.

Таблица 7.1 Информация о заключенных договорах аренды

№ п/п	Этаж	Арендатор	Вид деятельности арендатора	Площадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м/год, вкл. НДС	Выручка от аренды, руб./год, вкл. НДС	Эксплуатационные расходы, руб./кв.м/год вкл. НДС	Эксплуатационные расходы, руб./год, вкл. НДС
СТРОЕНИЕ 1								
ПОДВАЛ								
	Подвал	ООО "Компания Марафет"	химчистка	62,30	3 240,00	201 852,00	1 472,64	91 745,47
	Подвал	ИП Филимонов	автомойка	87,00	2 068,97	180 000,39		
	Подвал	ООО "Спар Мидл Волга"	продуктовый супермаркет	62,30	7 694,18	479 347,41	2 268,00	141 296,40
ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ								
	цоколь	ООО "Спар Мидл Волга"	продуктовый супермаркет	3 112,90	7 694,18	23 951 212,92	2 268,00	7 060 057,20
	цоколь	ООО "Компания Марафет"	химчистка	13,00	32 400,00	421 200,00	4 123,38	53 603,94
	цоколь	АО "Связной Логистика"	салон связи	42,90	14 058,00	603 088,20	4 123,66	176 905,01
	цоколь	ООО "ОнЛайн Трейд"	интернет магазин	34,30	23 864,61	818 556,12	4 124,00	141 453,20
	цоколь	ИП Лещиловский	быт/ремонт	2,00	102 000,00	204 000,00	18 000,00	36 000,00
	цоколь	vacant		1,00		-		-
	цоколь	ПАО "Московский Индустриальный банк"	банкомат	1,00	96 000,00	96 000,00		-
	цоколь	АО Элекснет регионы	сети	1,00	1 760,82	1 760,82		-
	цоколь	ООО Энергокомплекс		13,63	1 760,00	23 988,80		-
ИТОГО цоколь				**3 432,33**		**26 981 006,66**		**7 701 061,22**
Вакантные				**1,00**				
1 ЭТАЖ								
	1	ПАО "БАНК УРАЛСИБ"	банк	91,80	15 400,00	1 413 720,00	2 400,00	220 320,00
	1	ИП Гайсин	салон посуды	71,50	4 800,00	343 200,00	2 400,00	171 600,00
	1	vacant		383,80		-		-
	1	vacant		167,80		-		-
	1	ООО блиница	кафе	101,40	7 710,65	781 859,91	4 123,67	418 140,14
	1	ИП Панян	магазин женской одежды	54,30	3 611,27	196 091,96	4 123,63	223 913,11
	1	ИП Иванова	магазин женского белья	26,70	6 406,56	171 055,15	4 123,60	110 100,12
	1	ИП Костюнина	магазин женской одежды	45,20	1 800,00	81 360,00	2 400,00	108 480,00
	1	vacant		94,90		-		-
	1	ИП Минеев	магазин женской одежды	84,60	6 000,00	507 600,00	2 400,00	203 040,00
	1	ИП Сизова	магазин женской одежды	49,80	6 000,00	298 800,00	2 400,00	119 520,00
	1	vacant		194,00		-		-
	1	ООО Чайхона 52	ресторан	368,00	600,00	220 800,00	2 400,00	883 200,00
	1	ИП Яшин	сумки	64,80	4 629,60	299 998,08	4 123,70	267 215,76
	1	ПАО "МегаФон Ритейл"	сотовая связь	50,10	7 852,49	393 409,75	4 123,56	206 590,36

№ п/п	Этаж	Арендатор	Вид деятельности арендатора	Площадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м/год, вкл. НДС	Выручка от аренды, руб./год, вкл. НДС	Эксплуатационные расходы, руб./кв.м/год вкл. НДС	Эксплуатационные расходы, руб./год, вкл. НДС
	1	ООО Галерея	женская одежда	121,60	5 744,84	698 572,54	4 123,56	501 424,90
	1	ИП Адешева	сервисный центр	80,00	4 800,00	384 000,00	2 400,00	192 000,00
	1	ООО Плаза	ювелирный салон	68,50	6 000,00	411 000,00	2 400,00	164 400,00
	1	ИП Парфенова	ювелирные изделия	46,10	9 600,00	442 560,00	2 400,00	110 640,00
	1	ИП Игошина	женская одежда	77,70	6 000,00	466 200,00	2 400,00	186 480,00
	1	vacant		187,70		-		-
	1	ИП Власенко	бюжетерия	4,00	40 876,32	163 505,28	4 123,68	16 494,72
	1	ИП Семенова	табак	4,00	56 466,00	225 864,00	3 534,00	14 136,00
	1	vacant		2,00		-		-
	1	ПАО "БАНК УРАЛСИБ"	банкомат	1,00	60 000,00	60 000,00		-
ИТОГО 1 этаж				**2 441,30**		**7 559 596,67**		**4 117 695,11**
Вакантные				**1 256,60**				
2 ЭТАЖ								
	2	vacant		1 454,00		-		-
	2	vacant		132,80		-		-
	2	vacant		36,00		-		-
	2	vacant		85,60		-		-
	2	vacant		87,10		-		-
	2	vacant		89,50		-		-
	2	vacant		105,00		-		-
	2	vacant		101,00		-		-
	2	vacant		66,60		-		-
	2	vacant		83,00		-		-
	2	ИП Потапова	одежда	124,50	963,00	119 893,50		-
	2	vacant		307,20		-		-
	2	ООО "Лайф де Люкс"	косметика	27,00	12 000,00	324 000,00	1200	32 400,00
	2	ИП Ерофеева	женская одежда	54,80	6000	328 800,00	2400	131 520,00
Итого 2 этаж				**2 754,10**		**772 693,50**		**163 920,00**
Вакантные				**2 511,80**				
3 ЭТАЖ								
	3	vacant		1 542,00		-		-
	3	vacant		24,10		-		-
	3	vacant		79,10		-		-
	3	vacant		36,90		-		-
	3	vacant		51,00		-		-
	3	vacant		67,60		-		-
	3	vacant		64,00		-		-
	3	vacant		167,80		-		-
	3	vacant		72,60		-		-
	3	vacant		77,10		-		-
	3	vacant		47,20		-		-

№ п/п	Этаж	Арендатор	Вид деятельности арендатора	Площадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м/год, вкл. НДС	Выручка от аренды, руб./год, вкл. НДС	Эксплуатационные расходы, руб./кв.м/год вкл. НДС	Эксплуатационные расходы, руб./год, вкл. НДС
	3	vacant		36,20		-		-
	3	vacant		52,90		-		-
	3	vacant		136,60		-		-
	3	vacant		6,00				
	3	ООО Кронос Венд	терсинал	1,00	60 000,00	60 000,00		-
Итого 3 этаж				**2 462,10**		**60 000,00**		**0,00**
Вакантные				**2 293,30**				
4 ЭТАЖ								
	4	vacant		2 003,50				
	4	Перспектива	офис	186,00	2 400,00	446 400,00	2 400,00	446 400,00
Итого 4 этаж				**2 189,50**		**0,00**		**0,00**
Вакантные				**2 189,50**				
5 ЭТАЖ								
	5	ООО НФГ	фитнес	1 574,80	2 624,29	4 132 731,89	1 335,71	2 103 476,11
Итого 5 этаж				**1 574,80**		**4 132 731,89**		**2 103 476,11**
Вакантные								
6 ЭТАЖ								
	6	ООО НФГ	фитнес	862,6	2 624,29	2 263 712,55	1 335,71	1 152 183,45
Итого 6 этаж				**862,60**		**2 263 712,55**		**1 152 183,45**
Вакантные				-				
7 ЭТАЖ								
	7	ООО "Перспектива"	офис	70,88	3 918,17	277 719,89	2 081,83	147 560,11
	7	ООО "ПЕРС"	офис	39,87	3 918,12	156 215,44	2 081,83	83 002,56
	7	ООО "МИР"	офис	33,42	3 600,00	120 312,00	2 400,00	80 208,00
	7			29,36				
	7	ООО "Нижегородская Фитнес Группа"	офис	167,00	2 012,04	336 010,68	1 221,60	204 007,20
	7	ООО «КАКИЕ ЛЮДИ»	офис	83,30	3 600,00	299 880,00	2 400,00	199 920,00
Итого 7 этаж				**423,83**		**1 190 138,01**		**714 697,87**
Вакантные				**29,36**				
кровля/фасад								
		ООО "Т2 Мобайл"	вышка	2,00	132 000,00	264 000,00		-
		ПАО "Мобильные ТелеСистемы"	вышка	6,00	66 000,00	396 000,00		-
		ПАО "МегаФон"	вышка	2,00	120 000,00	240 000,00		-
		ПАО "ВымпелКом"	вышка	8,00	37 500,00	300 000,00		-
		ООО "Высокая реклама"	светодиодный экран	1,00	540 000,00	540 000,00		-
Итого 7 этаж				**19,00**		**1 740 000,00**		
Вакантные								
ИТОГО				**16 159,56**		**44 699 879,28**		**15 953 033,76**

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.).

По данным аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2018» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород – 2018 г.), для офисно-торговой недвижимости уровень операционных расходов находится в диапазоне от 17,0% до 18,8% от потенциального валового дохода.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

В качестве значения операционных расходов было принято значение, равное 19,4% от потенциального валового дохода. Таким образом, операционные расходы составили: 44 699 879 * 19,4% = 8 671 777

8.2. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- ✓ метод рыночной экстракции;
- ✓ метод связанных инвестиций;
- ✓ метод кумулятивного построения.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Объекты, используемые для определения коэффициента капитализации должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение).

Информация, используемая в качестве выбора объектов - аналогов, расчет ставки капитализации приведен ниже..

Таблица 7.2 Расчёт ставки капитализации

Наименование	Источник информации по аренде	Адрес объекта-аналога	Площадь, кв. м	Арендная плата в год, руб. с НДС	Корректировка на торг	Скорректированная цена	Цена предложения к продаже, руб. с НДС	Корректировка на торг	Скорректированная цена, руб. с НДС	Коэффициент капитализации	Ставка капитализации
Аналог №1	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_859.9_m_958392814 https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_859.9_m_1589318686	Почаинская улица, 7	859,9	4200000	0,946	3973200	45000000	0,906	40770000	9,7%	**11,4%**
Аналог №2	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_remontom_1820998526 https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_v_arendu_pomeschenie_1821683498	улица Родионова, 45	58	540000	0,946	510840	5500000	0,906	4983000	10,3%	
Аналог №3	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_g._nizhniy_nov_1414392506 https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_g._nizhniy_novgo_1762434833	Алексеевская ул, 43	62	540000	0,946	510840	6150000	0,906	5571900	9,2%	
Аналог №4	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_455_m_1-y_etazh_946320475 https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_455_m_864339818	улица Ульянова, 26/11	455	4914000	0,946	4648644	41000000	0,906	37146000	12,5%	
Аналог №5	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_95_m_1813000654 https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_95_m_1813226679	Большая Печёрская улица, 30	95	1320000	0,946	1248720	11500000	0,906	10419000	12,0%	
Аналог №6	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_torgovoe_92m2_so_647627002 https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_nezhilogo_pomescheniya_1794143046	улица Невзоровых, 83	92	720000	0,946	681120	5700000	0,906	5164200	13,2%	

Наименование	Источник информации по аренде	Адрес объекта-аналога	Площадь, кв. м	Арендная плата в год, руб. с НДС	Корректировка на торг	Скорректированная цена	Цена предложения к продаже, руб. с НДС	Корректировка на торг	Скорректированная цена, руб. с НДС	Коэффициент капитализации	Ставка капитализации
Аналог №7	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_292_m_1785820262 https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_292_m_1785630093	улица Бориса Панина, 5к6	292	1800000	0,946	1702800	15000000	0,906	13590000	12,5%	
Аналог №8	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_65_m_1258451273 https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65_m_1554811245	улица Родионова, 25	65	360000	0,946	340560	3400000	0,906	3080400	11,1%	
Аналог №9	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_salon_krasoty_30_kv.m._s_otd._vhodom_1762666853 https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_salon_krasoty_30_kv.m._1_etazh_1762281481	имени Генерала Ивлиева И.Д. ул, 34	30	240000	0,946	227040	2800000	0,906	2536800	8,9%	
Аналог №10	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_406_m_1264182706 https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_406_m_1504967393	Горловская улица, 12	406	1704000	0,946	1611984	12500000	0,906	11325000	14,2%	
Аналог №11	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74.1_m_1786580686 https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74.11_m_1253666174	улица 40 лет Октября, 15к2	74,1	666000	0,946	630036	5950000	0,906	5390700	11,7%	

8.3. Расчет стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.3

Параметры	Единица измерения	Расчетная формула	Значения
Площадь, сданная в аренду	**кв.м**		**16 159,56**
Валовый доход от сдачи помещений в аренду, руб.			44 699 879
Уплачиваемые эксплуатационные расходы, руб.			15 953 034
ДВД	**руб.**	**ДВДi=ПВД*Кз**	60 652 913
Операционные расходы	руб.	ОР	8 671 777
ЧОД	**руб.**	**ЧОД=ПВД-ОР**	51 981 136
Коэффициент капитализации	%	R	11,40%
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС	руб.	**С=ЧОД/R**	**455 974 877**
Справедливая стоимость земельного участка, полученного методами сравнительного подхода, руб.			**89 646 517**
Справедливая стоимость улучшений, полученная в рамках доходного подхода, руб			**366 328 360**

8.4. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, рассчитанной в рамках доходного 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 доходным подходом, с учетом НДС 20%[10] **составляет:**

455 974 877 (Четыреста пятьдесят пять миллионов девятьсот семьдесят четыре тысячи восемьсот семьдесят семь) рублей

В том числе

Справедливая стоимость права пользования земельным участком, руб.	**89 646 517**
Справедливая стоимость здания с НДС, руб.	**366 328 360**

[10] *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.

8. 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 8.1

Справедливая стоимость элементов в составе Объекта оценки	Доходный подходный, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, 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	366 328 360	не применялся	606 078 083
Право аренды земельного участка, общей площадью 5470,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, вл. 124; Кадастровый (условный) номер: 52:18:060109:10	не применялся	89 646 517	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.

9.1. 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.

Для целей определения рыночной стоимости земельного участка использовались методы сравнительного подхода. Процедура согласования не требуется. Присвоен весовой коэффициент 1,0. Для целей определения рыночной стоимости зданий, использовался сравнительный и доходный подходы. Процедура согласования представлена далее.

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.

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 8.2

Критерий	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчёты	1	0	2
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	1	0	1
Учет влияния различных групп риска при определении стоимости объекта оценки	2	0	2
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	2	0	1
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	2	0	2
Итого суммы баллов	**8**	**0**	**8**
Применение подхода	Применялся	Не применялся	Применялся
Сумма баллов	16		
Вес подхода, %	50,00%	0,00%	50,00%

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 9, 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	366 328 360	0,5	616 527 705	0,5	491 428 033
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 52:18:00601 09:10	89 646 517	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	89 646 517
Итого:							**581 074 550**

9. 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 10.1

Наименование	Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.	В том числе НДС, руб.
Многофункциональное здание общественного пользования, назначение нежилое, общей площадью 25 222 кв. м., количество этажей 9, 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	491 428 033	409 523 360,83	81 904 672,17
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 09:10	89 646 517	74 705 430,83	14 941 086,17
Итого справедливая стоимость объекта оценки с учётом НДС, руб.	**581 074 550 (Пятьсот семьдесят пять миллионов восемьсот сорок девять тысяч семьсот тридцать девять) руб.**		
Итого справедливая стоимость объекта оценки без учёта НДС, руб.	**484 228 791,66 (Четыреста восемьдесят четыре миллиона двести двадцать восемь тысяч семьсот девяносто один) руб. 66 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 522 967 095 до 639 182 005 руб.

10.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
ООО «ОМ-Консалт» _____ **А.Ю. Амбаров**

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 «СФСО»:
- 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. Выписки из ЕГРН.

Приложения

Полученная от заказчика документация

a. Юридическое описание оцениваемого имущества:

свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество;

b. Техническая документация на оцениваемый объект.

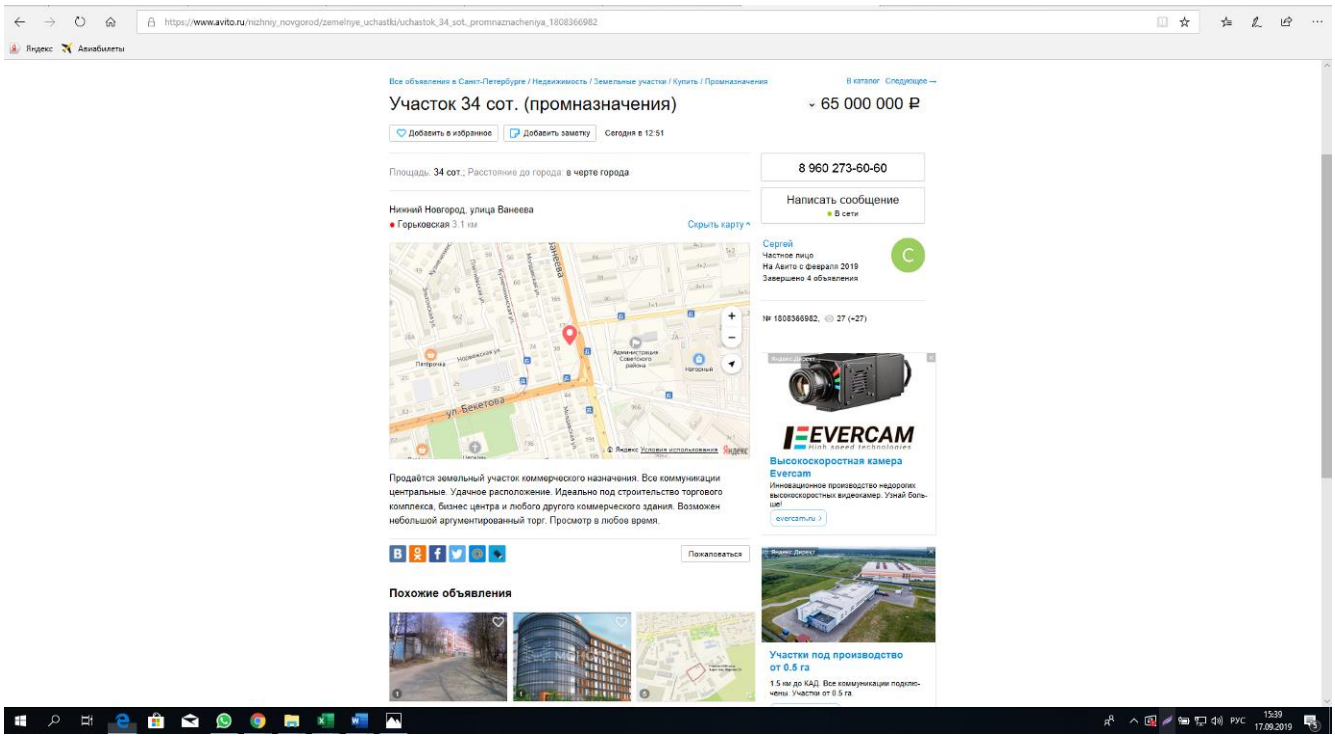
Документы Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЯ

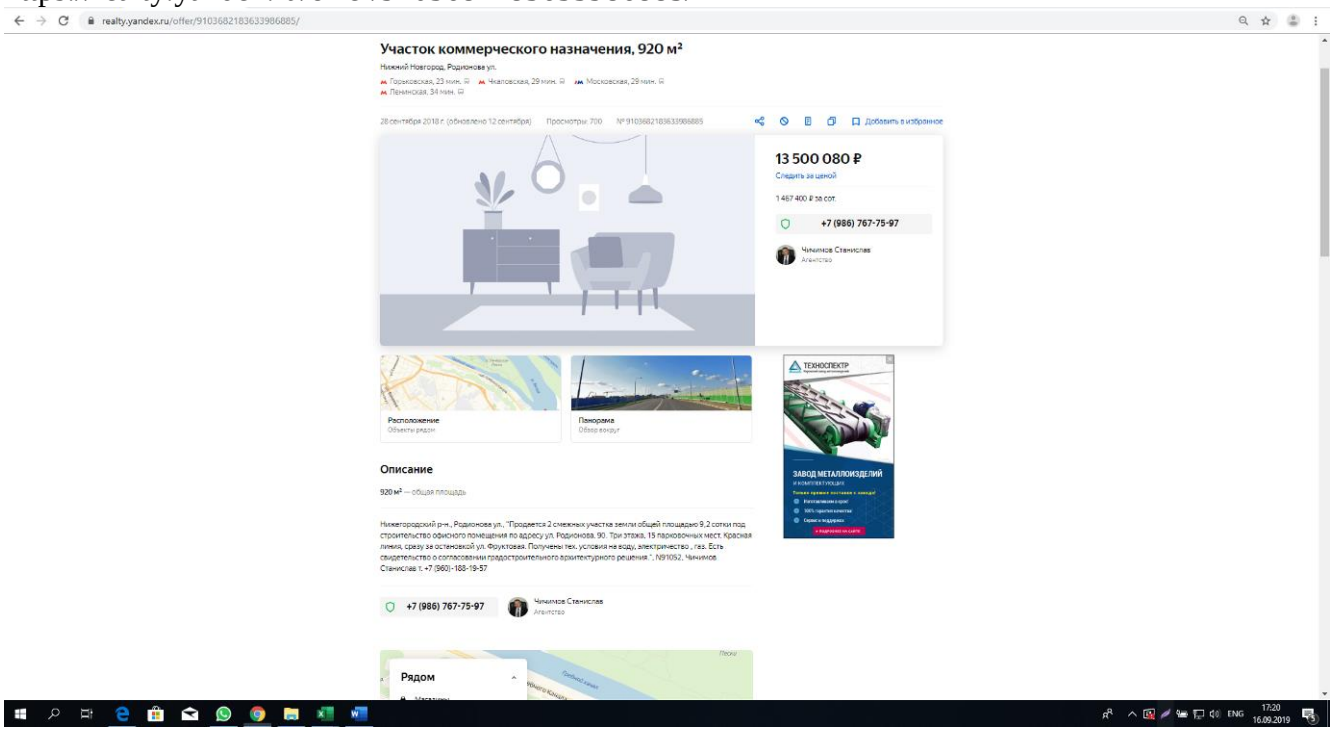
1. Копии страниц Интернет с информацией об аналогах, используемых в расчетах
2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:
   - правоустанавливающие документы
   - Техническая документация
3. Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика.

Информационно-аналитические материалы
Аналоги, использованные в сравнительном подходе для целей определения справедливой стоимости земельного участка

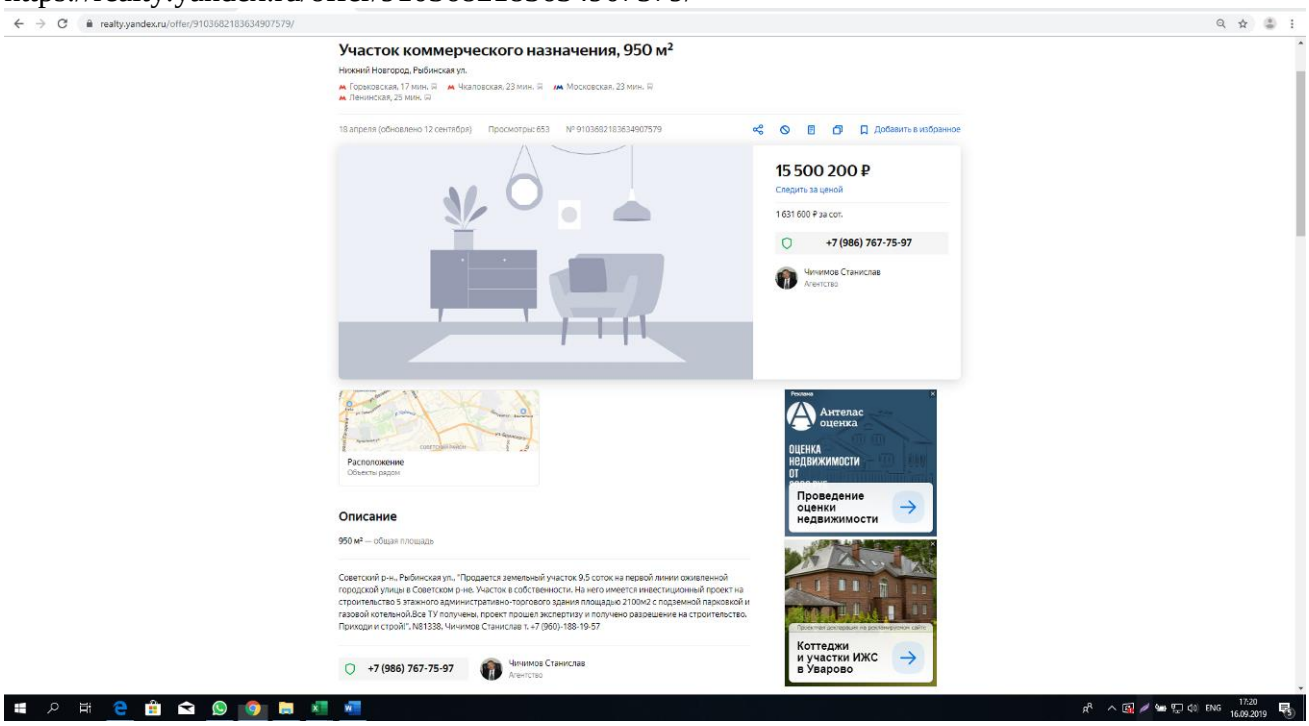
Аналог №1
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot._promnaznacheniya_1808366982



Аналог №2
https://realty.yandex.ru/offer/9103682183633986885/



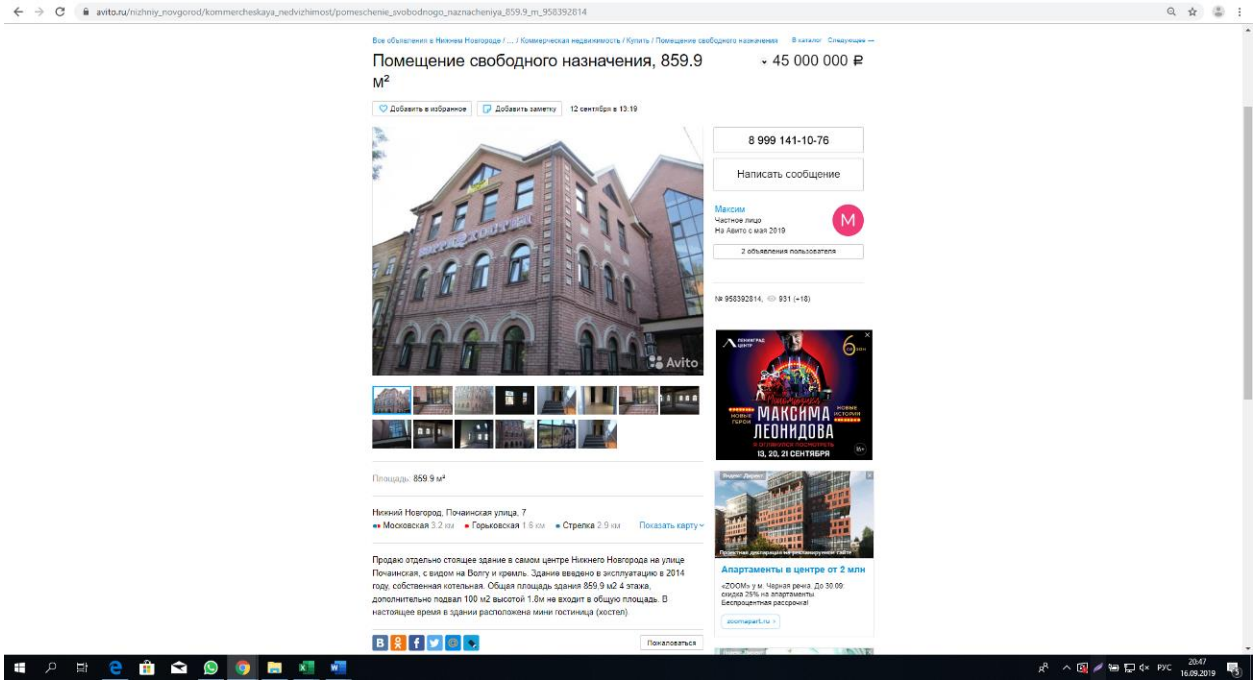
Аналог №3
https://realty.yandex.ru/offer/9103682183634907579/



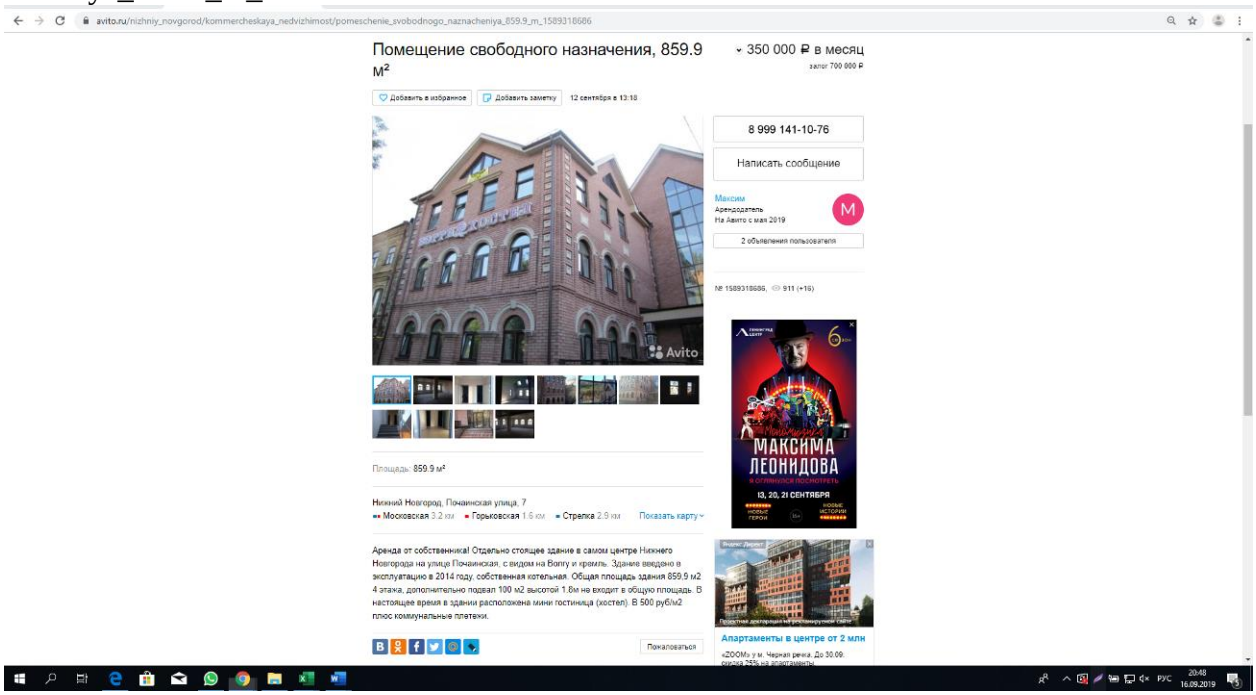
Аналоги, использованные в доходном подходе для целей определения ставки дисконтирования

Аналог №1

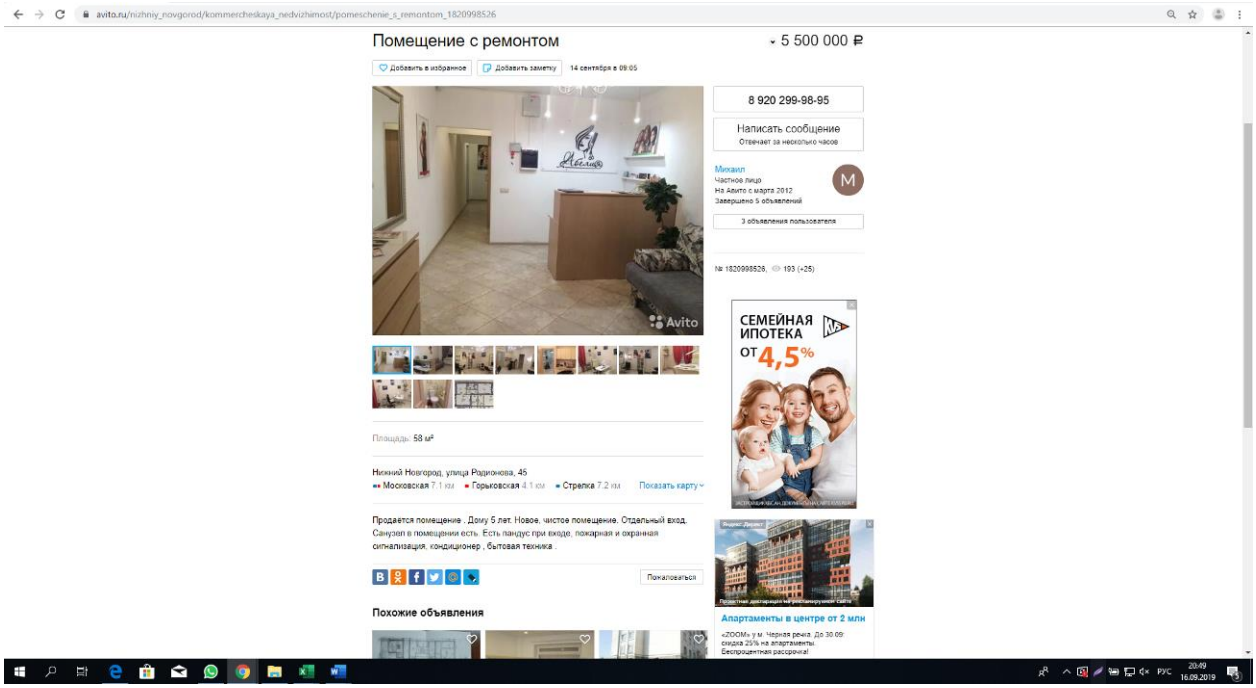
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_859.9_m_958392814



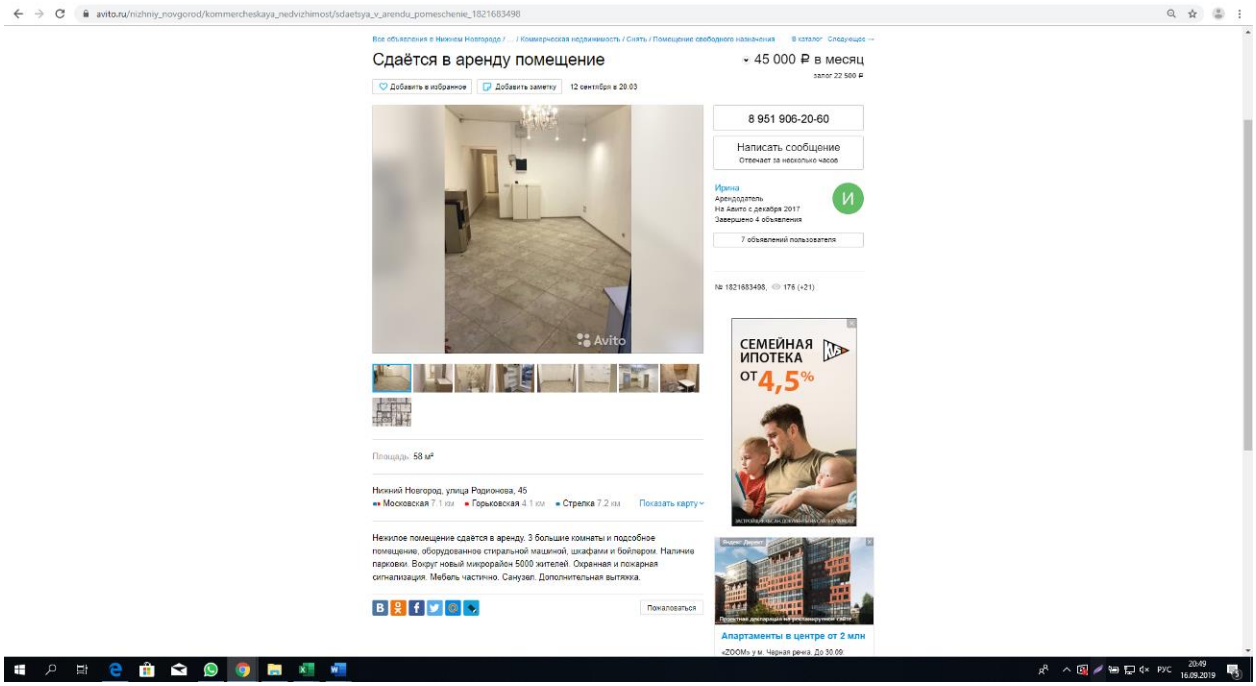
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_859.9_m_1589318686



Аналог №2
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_remontom_1820998526

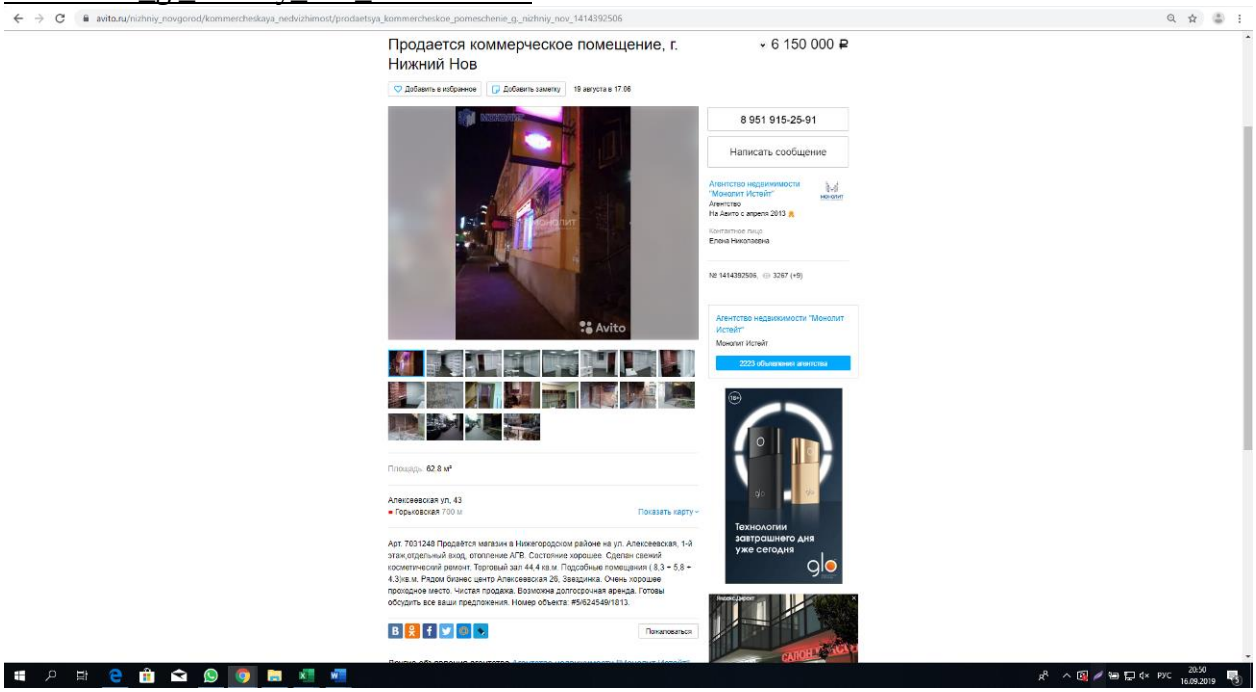


https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_v_arendu_pomeschenie_1821683498

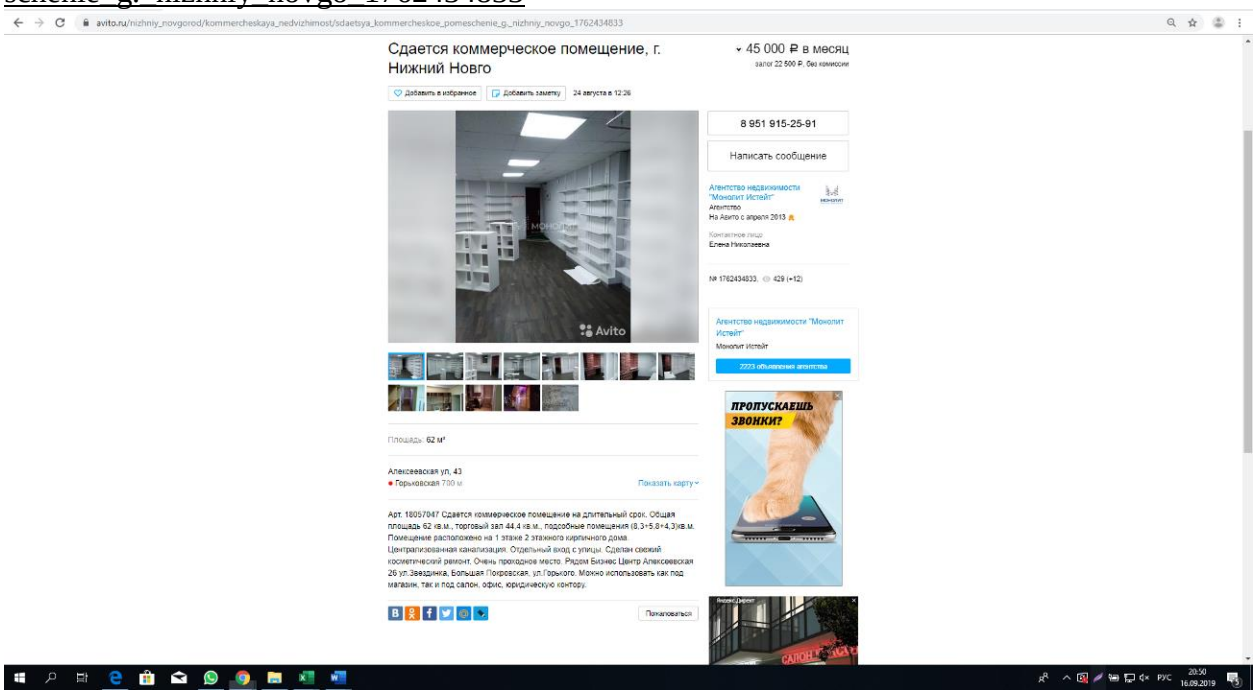


Аналог №3

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_g._nizhniy_nov_1414392506

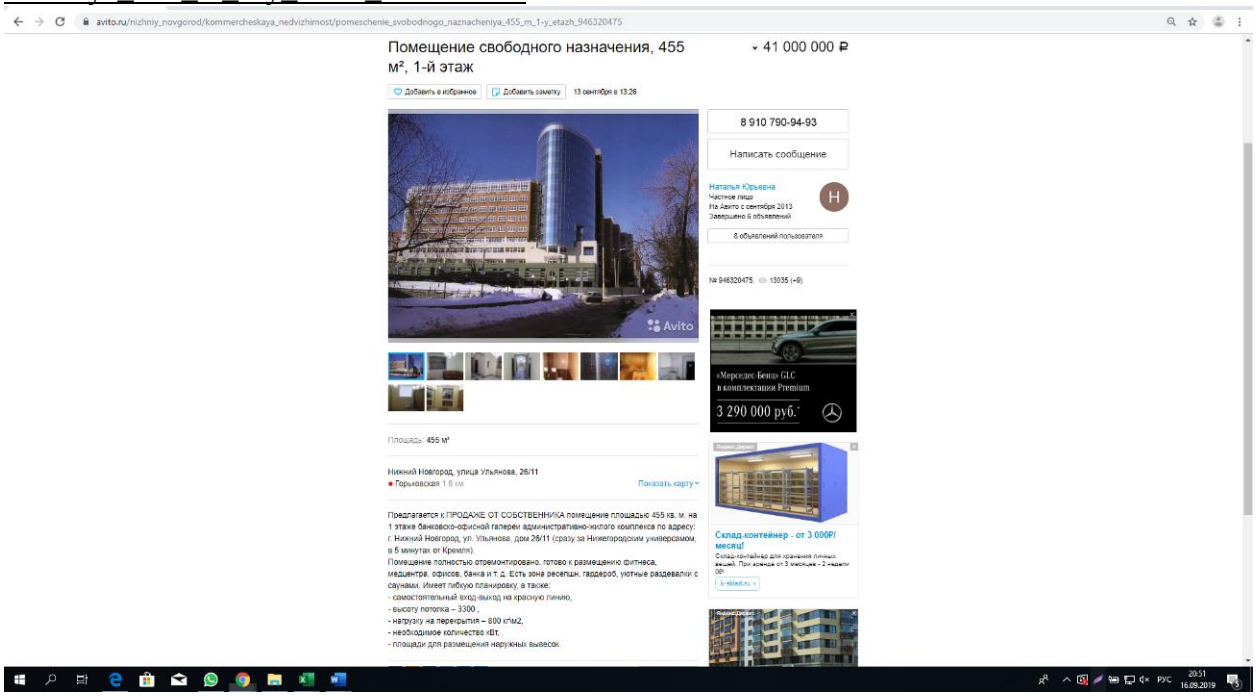


https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_g._nizhniy_novgo_1762434833

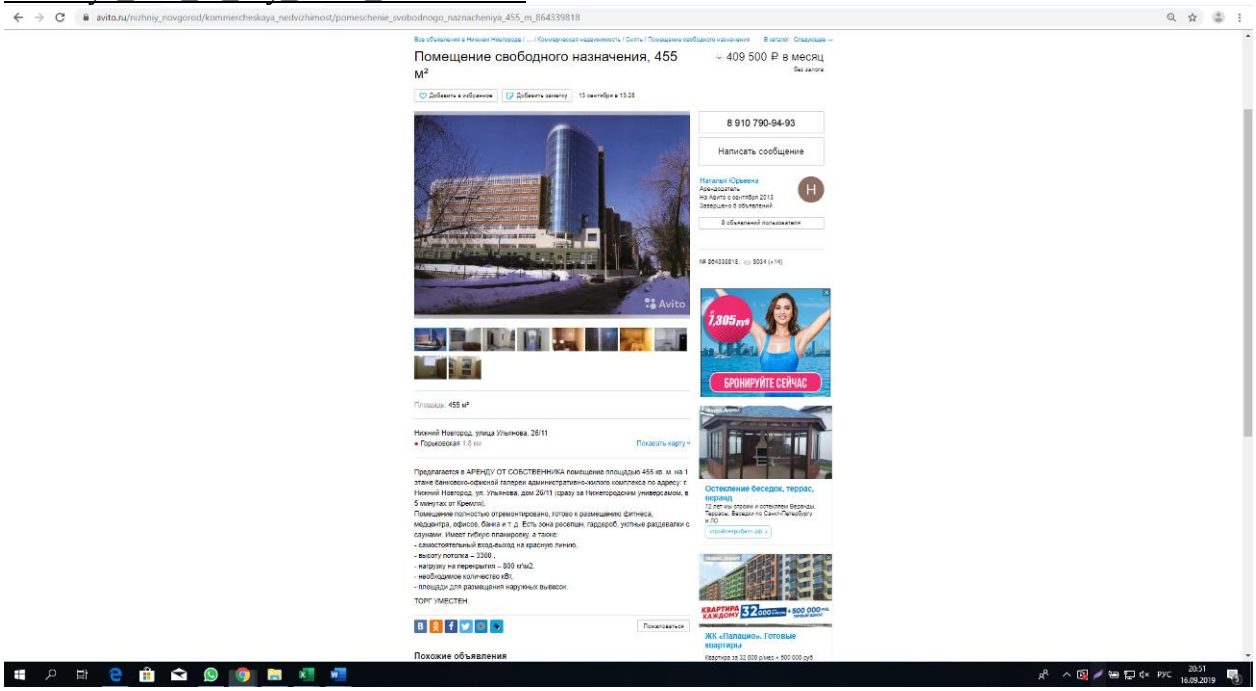


Аналог №4

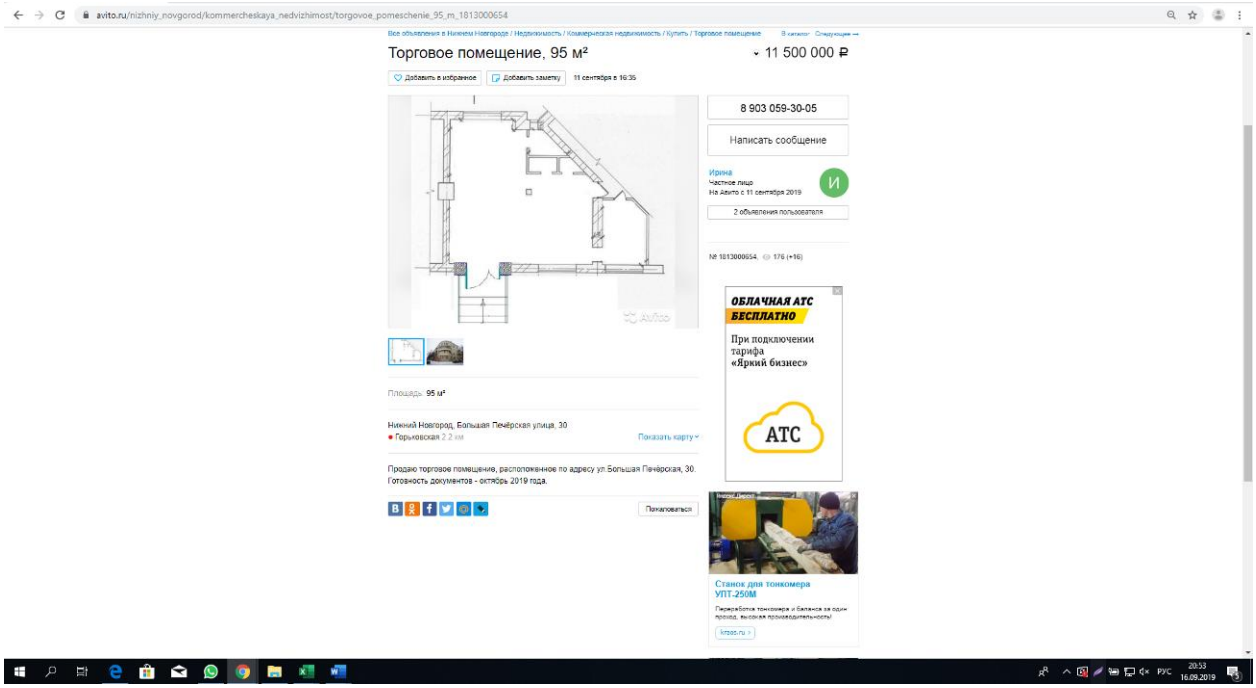
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_455_m_1-y_etazh_946320475



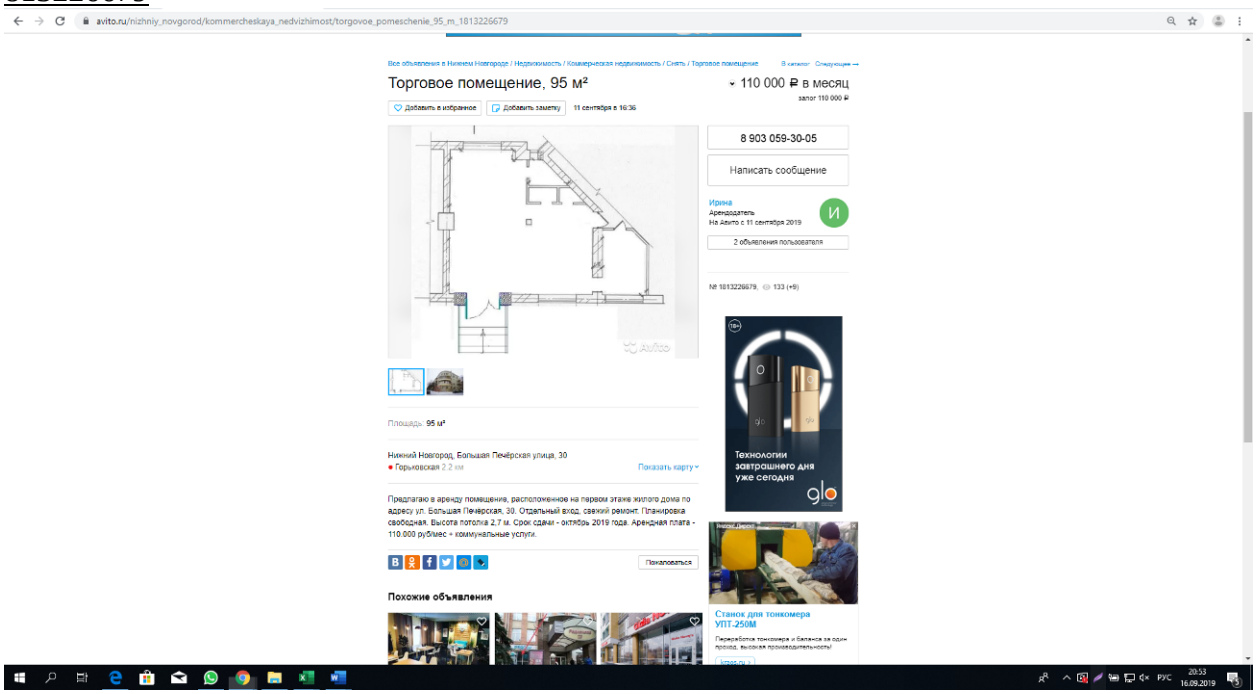
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_455_m_1-y_etazh_946320475



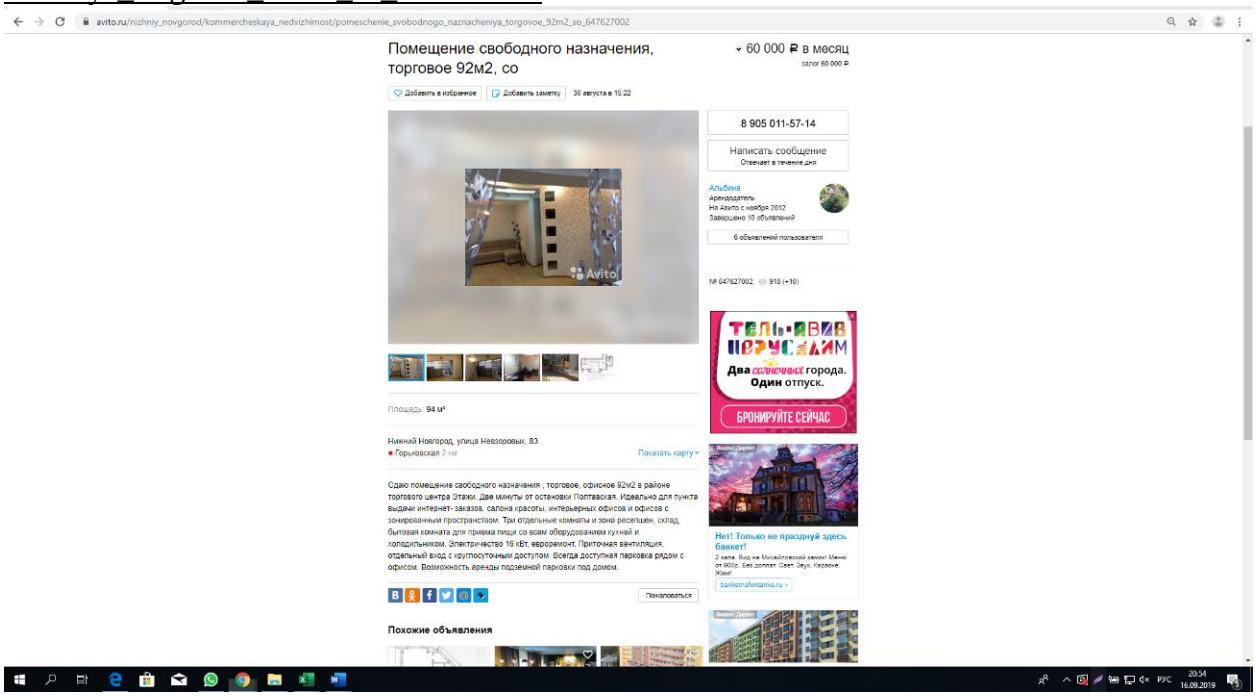
Аналог №5
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_95_m_1813000654



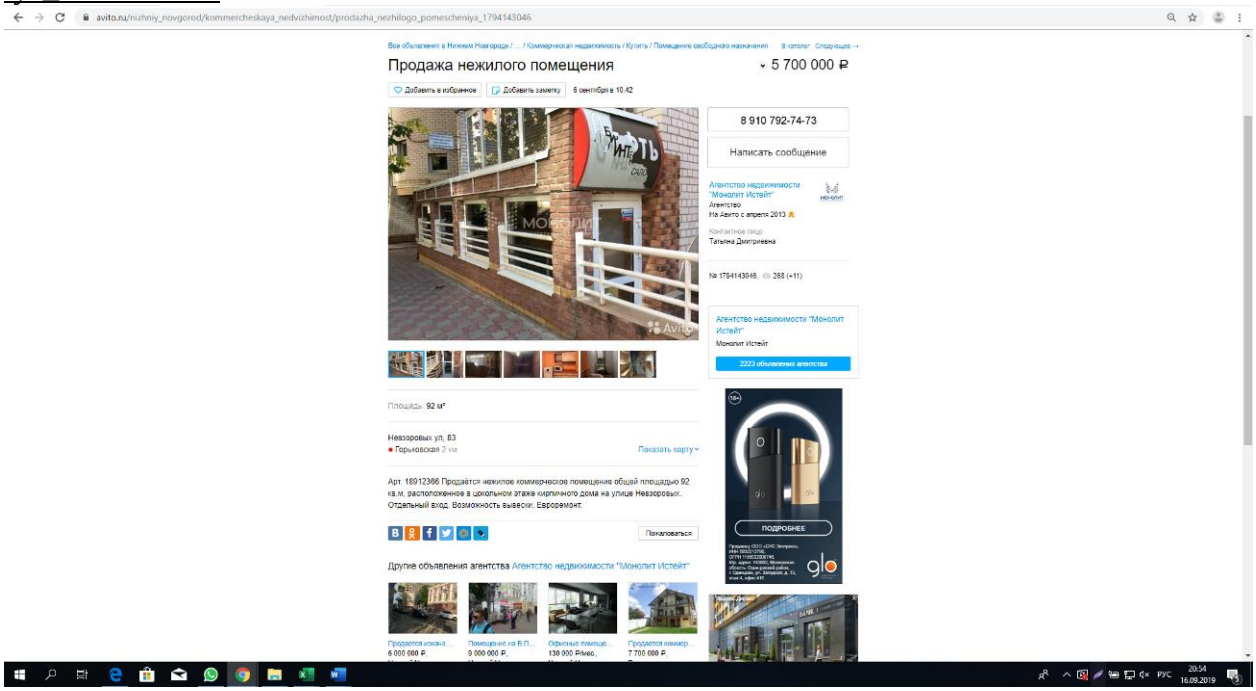
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_95_m_1813226679



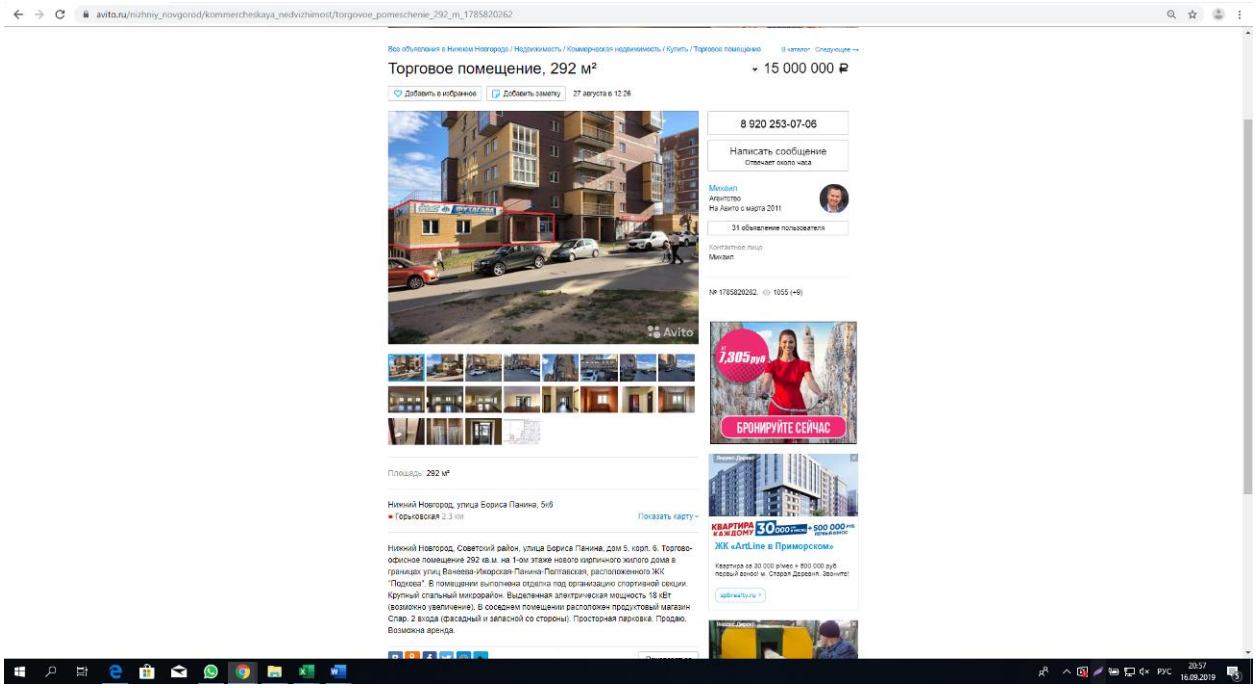
Аналог №6
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_torgovoe_92m2_so_647627002



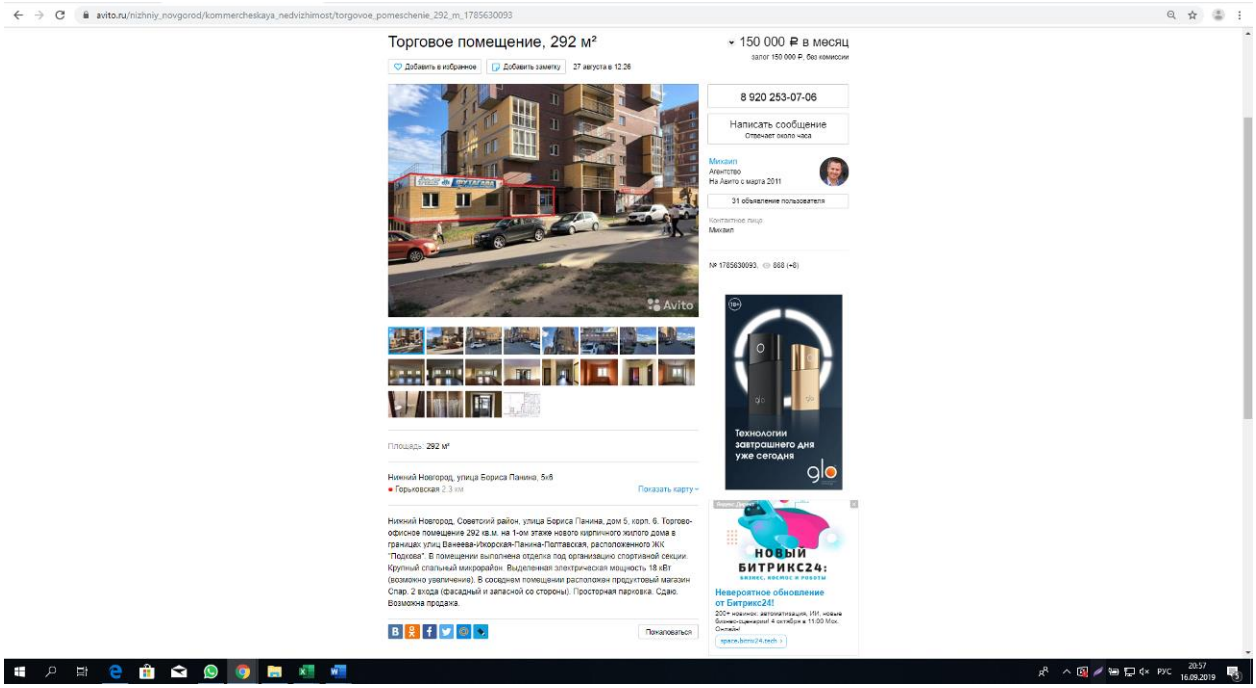
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_nezhilogo_pomescheniya_1794143046



Аналог №7
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_292_m_1785820262

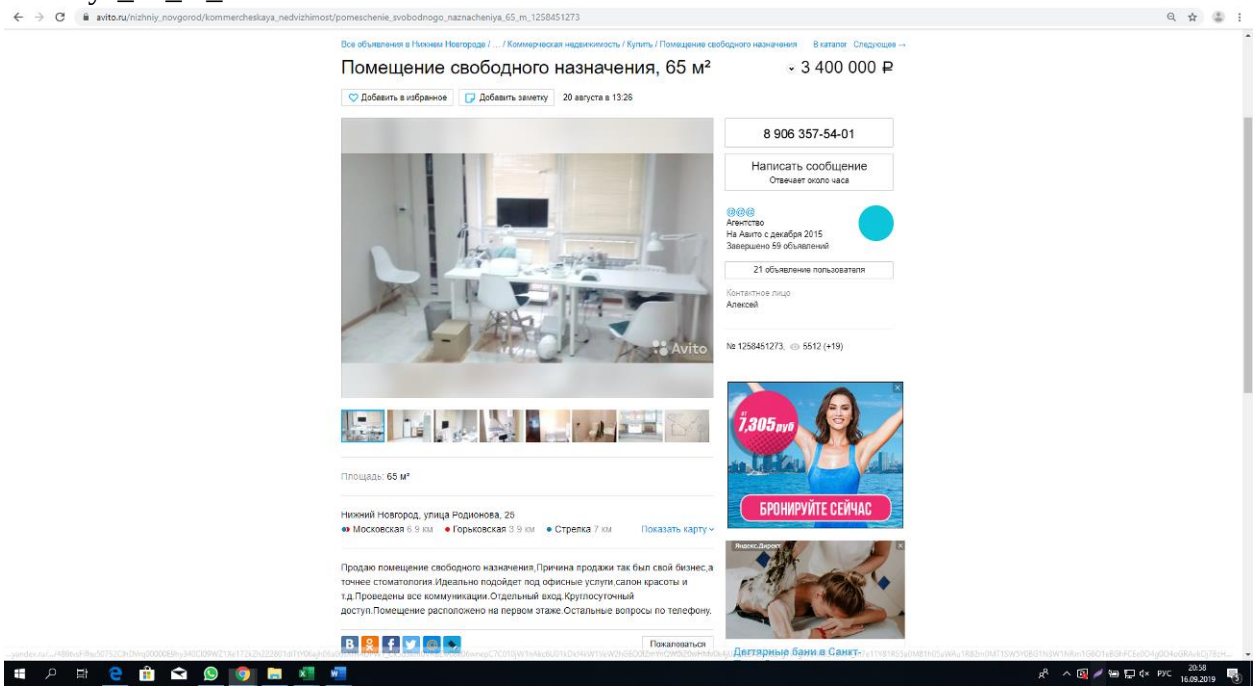


https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_292_m_1785630093

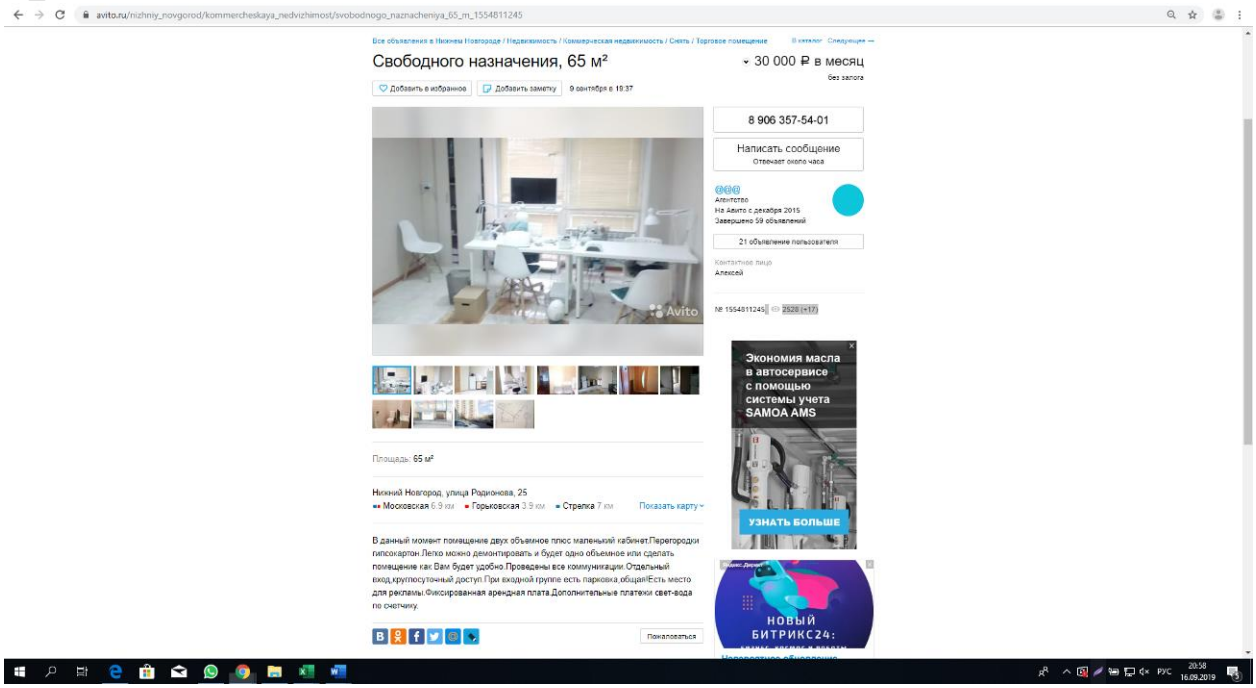


Аналог №8

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_65_m_1258451273

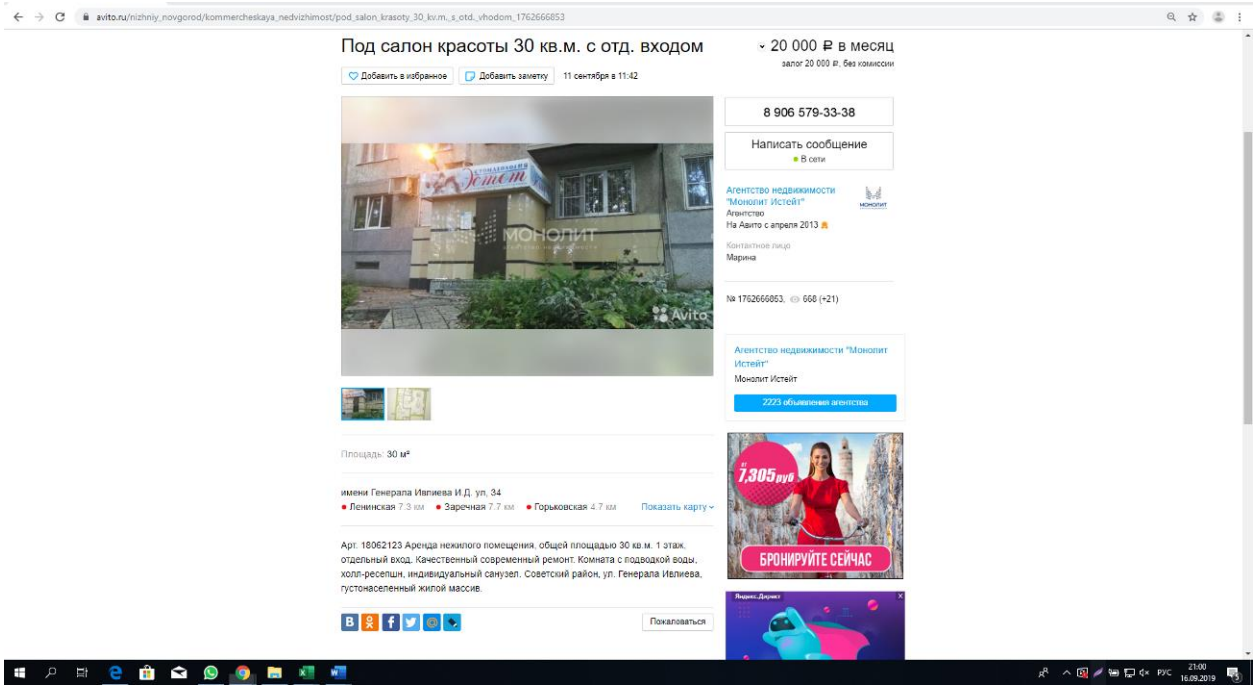


https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65_m_1554811245

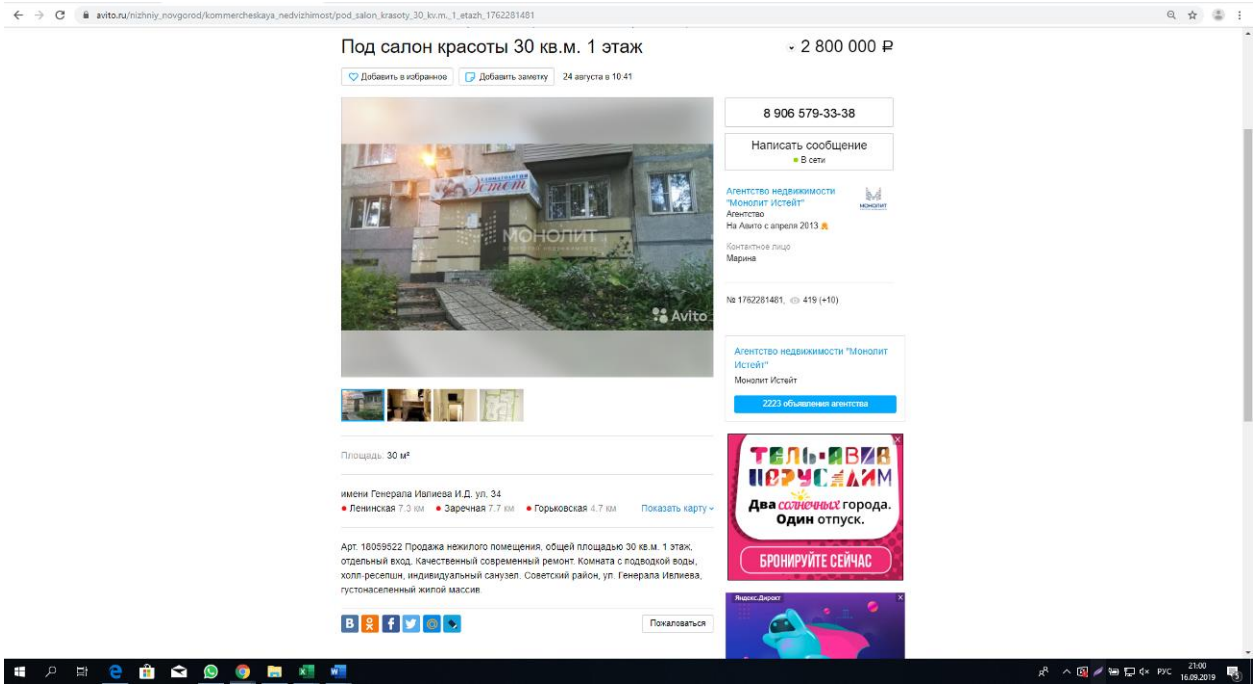


Аналог №9

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_salon_krasoty_30_kv.m._s_otd._vhodom_1762666853

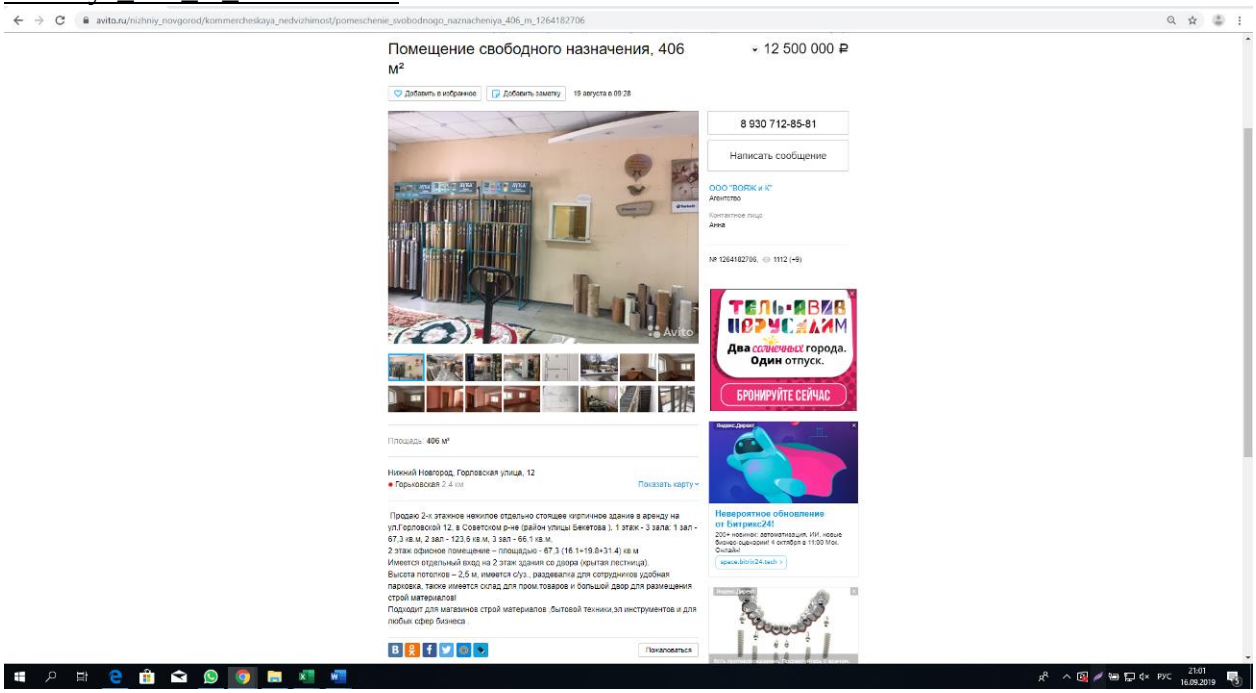


https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_salon_krasoty_30_kv.m._1_etazh_1762281481

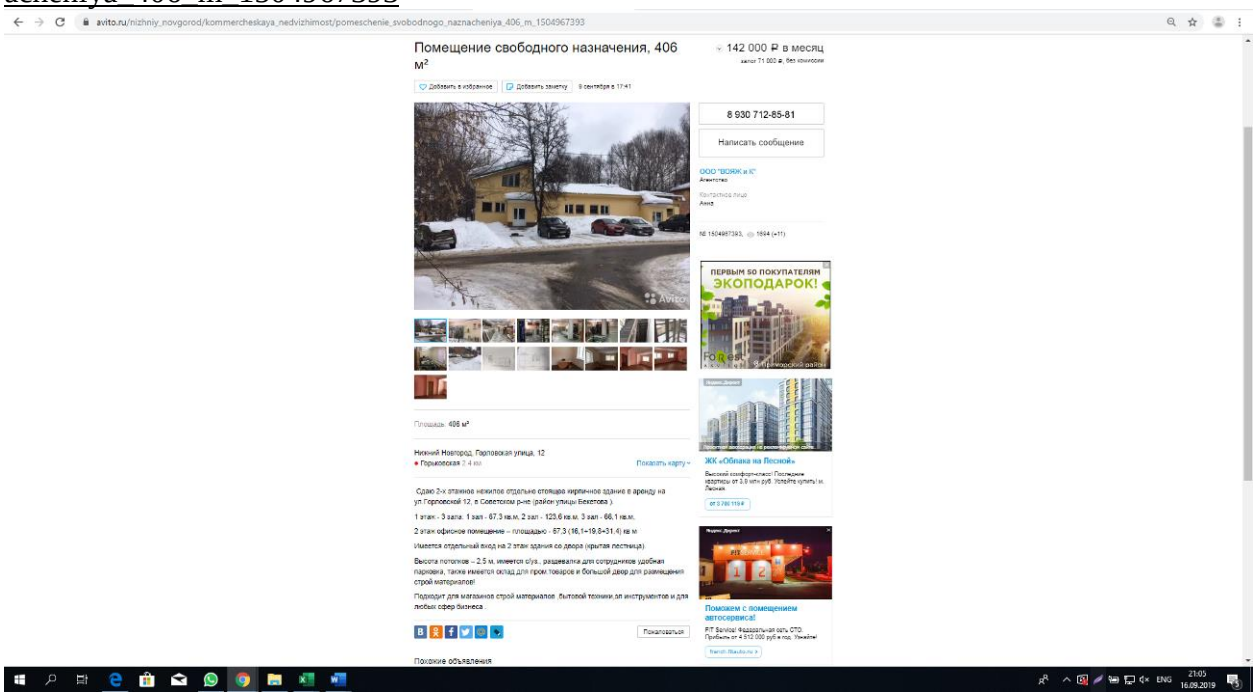


Аналог №10

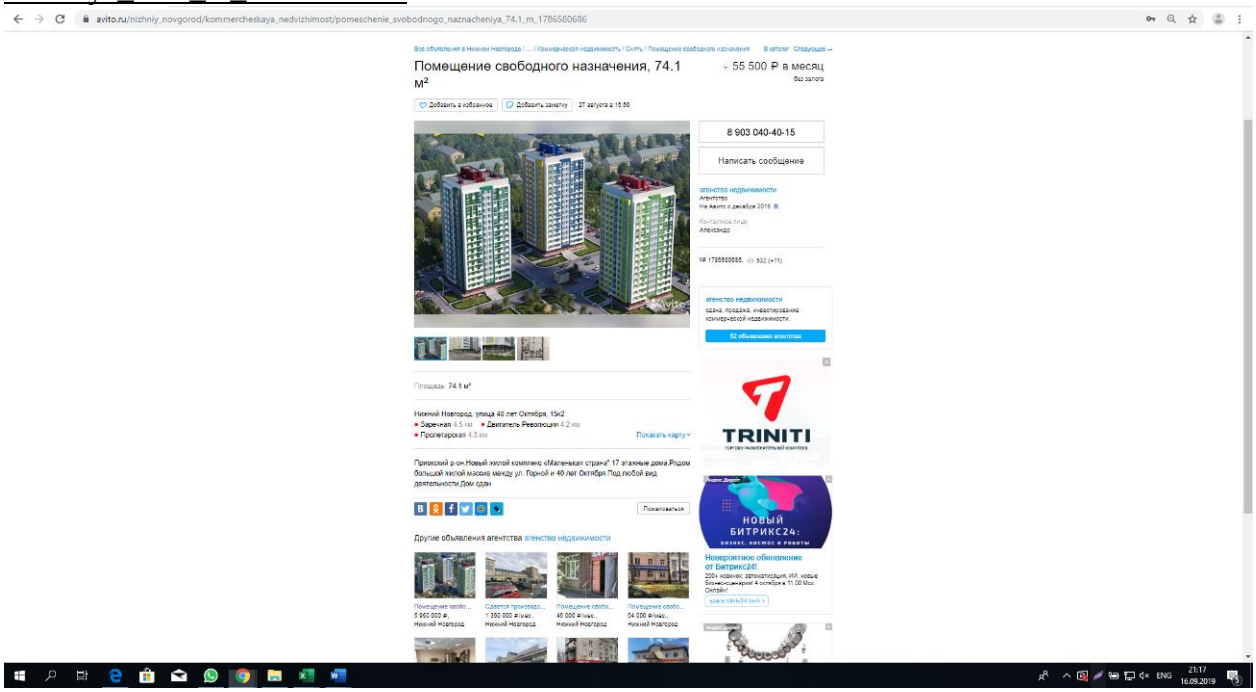
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_406_m_1264182706



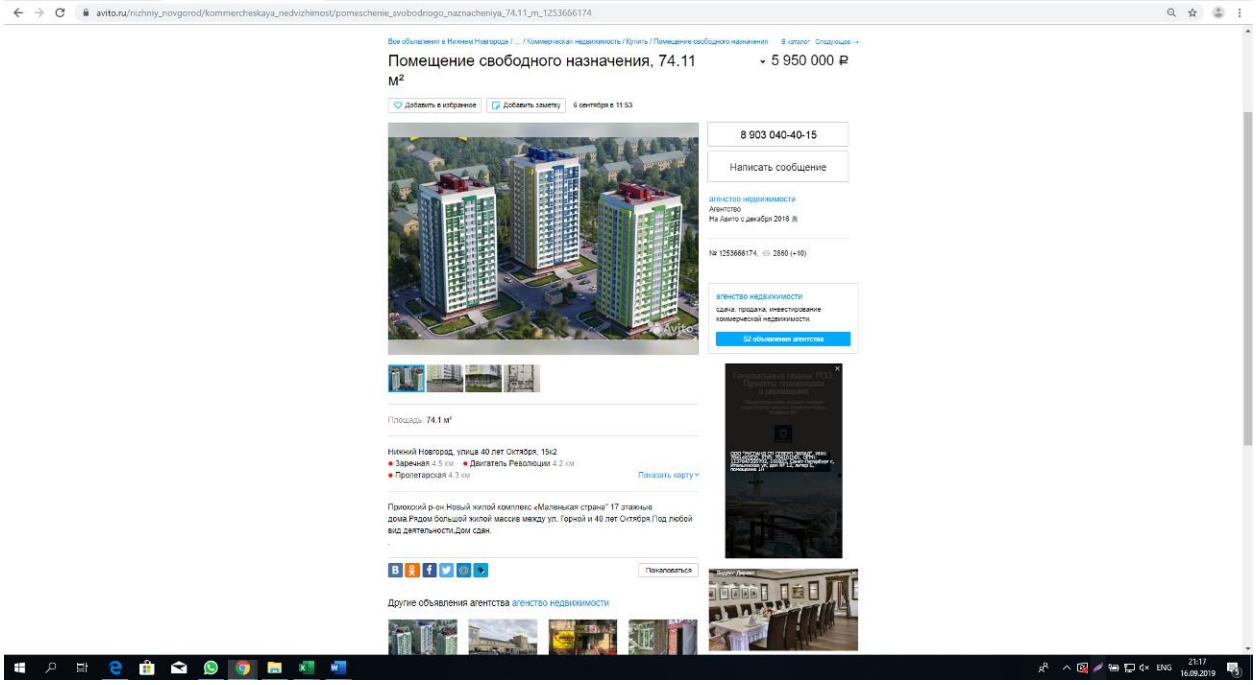
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_406_m_1504967393



Аналог №11
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74.1_m_1786580686



https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74.11_m_1253666174



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%*

Документы объекта оценки устанавливающие качественные и количественные характеристики

Выписка из ЕГРН об ОН Стр. 1 из 17

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:77**	

Номер кадастрового квартала:	52:18:0060109
Дата присвоения кадастрового номера:	12.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 5517, Кадастровый номер: 52:18:0060109:0:4
Адрес:	Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Белинского, д 124
Площадь, м²:	25222
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	9, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Крупноблочные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2003
Год завершения строительства:	2003
Кадастровая стоимость, руб.:	69121647.66

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:77**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:18:0060109:10
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	**52:18:0060109:84, 52:18:0060109:88, 52:18:0060109:87, 52:18:0060109:85, 52:18:0060109:113, 52:18:0060109:109, 52:18:0060109:105, 52:18:0060109:103, 52:18:0060109:92, 52:18:0060109:115, 52:18:0060109:102, 52:18:0060109:90, 52:18:0060109:86, 52:18:0060109:97, 52:18:0060109:101, 52:18:0060109:95, 52:18:0060109:99, 52:18:0060109:107, 52:18:0060109:82, 52:18:0060109:106, 52:18:0060109:93, 52:18:0060109:98, 52:18:0060109:104, 52:18:0060109:100, 52:18:0060109:94, 52:18:0060109:91, 52:18:0060109:112, 52:18:0060109:114, 52:18:0060109:89, 52:18:0060109:83, 52:18:0060109:110, 52:18:0060109:96, 52:18:0060109:111, 52:18:0060109:108**
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Владимиров Вадим Вадимович №52-13-724, ВВФ АО Ростехинвентаризация-ФБТИ
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443207

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075					
Кадастровый номер:			**52:18:0060109:77**		
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шоколад"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 52-52/124-52/124/008/2016-4910/2 от 23.09.2016	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
	3.1.1.	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, 3б, 4, 4а, 5, 6, 6а, 7, 8, 9, 10, 10а, 12, 12а, 12б, 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 прав и обременение объекта недвижимости:		с 01.07.2016 по 31.12.2020	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Нижегородская Фитнес Группа", ИНН: 5262247780	
		основание государственной регистрации:		Договор аренды помещения №002-ДДА от 21.03.2016; Дополнительное соглашение к Договору аренды помещения №002-ДДА от 21 марта 2016 года от 20.06.2016	
	3.1.2.	вид:		Доверительное управление, 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	
		дата государственной регистрации:		23.09.2016	
		номер государственной регистрации:		52-52/124-52/124/008/2016-4910/3	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 08.09.2016 по 01.06.2031	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241	
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шоколад" от 08.09.2016 №3214	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об ОН Стр. 4 из 17

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075				
Кадастровый номер:			**52:18:0060109:77**	
3.1.3.	вид:	Аренда, 52:18:0060109:77/1 (нежилое помещение №23 площадь - 187, 7 кв.м.) 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		
	дата государственной регистрации:	11.04.2018		
	номер государственной регистрации:	52:18:0060109:77-52/125/2018-20		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.04.2018 по 31.12.2020		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Алькор и Ко", ИНН: 7729265128		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения от 18.05.2016 №004-ДДА; Дополнительное соглашение к договору аренды помещения №004-ДДА от 18.05.2017г. от 02.05.2017 №1		
3.1.4.	вид:	Аренда, Часть Многофункционального здания общественного пользования, назначение: нежилое, площадь 25 222 кв.м., количество этажей: 8, в том числе подземных: 1, 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. в виде части помещения 2, помещений №№10, 6 в подвале, помещений №№1-7, 24-27, 27а, 35, 35а, 36 в цокольном этаже)		
	дата государственной регистрации:	08.09.2017		
	номер государственной регистрации:	52:18:0060109:77-52/124/2017-9		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.09.2017 по 31.12.2026		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Спар Миддл Волга", ИНН: 5258056945		
	основание государственной регистрации:	Договор Аренды нежилого помещения от 01.09.2017 №29/2017		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об ОН Стр. 5 из 17

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:77**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.2.1.	вид:		Аренда, часть здания, состоящая из нежилых помещений №5, 6, 7, 13 общей площадью 179 кв.м., расположенных на 4 этаже. 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
		дата государственной регистрации:		20.01.2017
		номер государственной регистрации:		52:18:0060109:77-52/125/2017-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 20.01.2017 по 30.04.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Рябиничева Полина Дмитриевна
		основание государственной регистрации:		Договор аренды помещения от 05.04.2016 №054-ДДА; Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды помещения №054-ДДА от 05.04.2016 года от 30.11.2016
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:77**	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об ОН Стр. 7 из 17

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075			
Кадастровый номер:		52:18:0060109:77	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: Местная Нижегородская
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1.1	1766.03	2526.19	данные отсутствуют	0.1		
1.2	1767.41	2533.3	данные отсутствуют	0.1		
1.3	1768.69	2533.03	данные отсутствуют	0.1		
1.4	1769.04	2534.72	данные отсутствуют	0.1		
1.5	1767.73	2535	данные отсутствуют	0.1		
1.6	1777.88	2587.15	данные отсутствуют	0.1		
1.7	1780.85	2594.65	данные отсутствуют	0.1		
1.8	1781.85	2599.57	данные отсутствуют	0.1		
1.9	1784.39	2612.63	данные отсутствуют	0.1		
1.10	1785.16	2612.84	данные отсутствуют	0.1		
1.11	1785.89	2613.41	данные отсутствуют	0.1		
1.12	1786.36	2614.23	данные отсутствуют	0.1		
1.13	1786.69	2615.38	данные отсутствуют	0.1		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:77**	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1.14	1787.06	2617.08	данные отсутствуют	0.1		
1.15	1787.17	2618.9	данные отсутствуют	0.1		
1.16	1787.07	2619.73	данные отсутствуют	0.1		
1.17	1786.62	2620.39	данные отсутствуют	0.1		
1.18	1786.02	2620.67	данные отсутствуют	0.1		
1.19	1788.94	2636.04	данные отсутствуют	0.1		
1.20	1791.28	2647.24	данные отсутствуют	0.1		
1.21	1786.7	2648.13	данные отсутствуют	0.1		
1.22	1775.72	2650.27	данные отсутствуют	0.1		
1.23	1775.44	2648.87	данные отсутствуют	0.1		
1.24	1766.59	2650.69	данные отсутствуют	0.1		
1.25	1765.12	2642.65	данные отсутствуют	0.1		
1.26	1759.51	2629.7	данные отсутствуют	0.1		
1.27	1761.85	2628.66	данные отсутствуют	0.1		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об ОН Стр. 9 из 17

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:77**	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1.28	1755.73	2614.7	данные отсутствуют	0.1		
1.29	1754.36	2615.25	данные отсутствуют	0.1		
1.30	1747.63	2599.83	данные отсутствуют	0.1		
1.31	1749.17	2599.15	данные отсутствуют	0.1		
1.32	1742.55	2584.04	данные отсутствуют	0.1		
1.33	1739.14	2576.26	данные отсутствуют	0.1		
1.34	1737.56	2576.96	данные отсутствуют	0.1		
1.35	1726.33	2551.06	данные отсутствуют	0.1		
1.36	1719.31	2535.16	данные отсутствуют	0.1		
1.37	1725.58	2533.9	данные отсутствуют	0.1		
1.38	1732.28	2532.65	данные отсутствуют	0.1		
1.39	1741.91	2530.85	данные отсутствуют	0.1		
1.40	1747.47	2529.86	данные отсутствуют	0.1		
1.41	1752.97	2528.77	данные отсутствуют	0.1		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об ОН Стр. 10 из 17

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075			
Кадастровый номер:		52:18:0060109:77	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1.42	1752.16	2524.42	данные отсутствуют	0.1		
1.43	1760.7	2522.78	данные отсутствуют	0.1		
1.44	1761.6	2527.03	данные отсутствуют	0.1		
1.1	1766.03	2526.19	данные отсутствуют	0.1		
2.1	1766.03	2526.19	данные отсутствуют	0.1		
2.2	1767.49	2525.93	данные отсутствуют	0.1		
2.3	1772.06	2549.48	данные отсутствуют	0.1		
2.4	1773.11	2549.3	данные отсутствуют	0.1		
2.5	1775.86	2562.42	данные отсутствуют	0.1		
2.6	1774.69	2562.61	данные отсутствуют	0.1		
2.7	1779.22	2586.41	данные отсутствуют	0.1		
2.8	1780.89	2586.12	данные отсутствуют	0.1		
2.9	1783.51	2599.25	данные отсутствуют	0.1		
2.10	1781.85	2599.57	данные отсутствуют	0.1		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:77**	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
2.11	1780.85	2594.65	данные отсутствуют	0.1		
2.12	1777.88	2587.15	данные отсутствуют	0.1		
2.13	1767.73	2535	данные отсутствуют	0.1		
2.14	1769.04	2534.72	данные отсутствуют	0.1		
2.15	1768.69	2533.03	данные отсутствуют	0.1		
2.16	1767.41	2533.3	данные отсутствуют	0.1		
2.1	1766.03	2526.19	данные отсутствуют	0.1		
3.1	1742.55	2584.04	данные отсутствуют	0.1		
3.2	1739.75	2585.21	данные отсутствуют	0.1		
3.3	1730.03	2563	данные отсутствуют	0.1		
3.4	1729.56	2563.21	данные отсутствуют	0.1		
3.5	1724.56	2551.83	данные отсутствуют	0.1		
3.6	1726.33	2551.06	данные отсутствуют	0.1		
3.7	1737.56	2576.96	данные отсутствуют	0.1		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:77**	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
3.8	1739.14	2576.26	данные отсутствуют	0.1		
3.1	1742.55	2584.04	данные отсутствуют	0.1		
4.1	1732.28	2532.65	данные отсутствуют	0.1		
4.2	1732.05	2532.29	данные отсутствуют	0.1		
4.3	1729.73	2531.68	данные отсутствуют	0.1		
4.4	1728.35	2531.88	данные отсутствуют	0.1		
4.5	1727.97	2532.01	данные отсутствуют	0.1		
4.6	1726.62	2532.78	данные отсутствуют	0.1		
4.7	1725.94	2533.47	данные отсутствуют	0.1		
4.8	1725.58	2533.9	данные отсутствуют	0.1		
4.1	1732.28	2532.65	данные отсутствуют	0.1		
5.1	1747.47	2529.86	данные отсутствуют	0.1		
5.2	1747.08	2527.98	данные отсутствуют	0.1		
5.3	1741.91	2530.85	данные отсутствуют	0.1		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:77**	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
5.1	1747.47	2529.86	данные отсутствуют	0.1		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075			
Кадастровый номер:		52:18:0060109:77	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: Местная Нижегородская
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 6.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:77**	

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 1

Система координат: Местная Нижегородская
зона №

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	1740.41	2549.3	0.1	данные отсутствуют
2	1746.94	2564.28	0.1	данные отсутствуют
3	1736.28	2568.91	0.1	данные отсутствуют
4	1729.66	2553.97	0.1	данные отсутствуют
1	1740.41	2549.3	0.1	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 6.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.09.2018 № 99/2018/181213075			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:77**	

Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	187.7	$м^2$	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № Раздела 7	Всего листов раздела 7:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
22.09.2018 № 99/2018/181213075			
Кадастровый номер:		52:18:0060109:77	

№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	52:18:0060109:84	Этаж № 3	49в	данные отсутствуют	данные отсутствуют	4.4
2	52:18:0060109:88	Этаж № 3	49б	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1.5
3	52:18:0060109:87	Этаж № 4	7а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.3
4	52:18:0060109:85	Этаж № 6	6а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	3.8
5	52:18:0060109:113	Этаж № 4	5а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	37.3
6	52:18:0060109:109	Этаж № 1	44а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	11
7	52:18:0060109:105	Этаж № 6	4а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	4.3
8	52:18:0060109:103	Этаж № 1	57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	3.6
9	52:18:0060109:92	Этаж № 5	10а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	25.1
10	52:18:0060109:115	Этаж № 4	15а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	3.7
11	52:18:0060109:102	Этаж № 2	13а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	97.7
12	52:18:0060109:90	Этаж № 6	12б	данные отсутствуют	данные отсутствуют	6.8
13	52:18:0060109:86	Этаж № 6	12а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	6.1
14	52:18:0060109:97	Этаж № 5	12а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	11.2
15	52:18:0060109:101	Этаж № 1	36а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	13.2
16	52:18:0060109:95	Этаж № 1	34а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	3.3
17	52:18:0060109:99	Цокольный этаж № 1	35б	данные отсутствуют	данные отсутствуют	20.9
18	52:18:0060109:107	Этаж № 1	34б	данные отсутствуют	данные отсутствуют	5
19	52:18:0060109:82	Этаж № 1	41а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	25
20	52:18:0060109:106	Этаж № 1	41г	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.5
21	52:18:0060109:93	Этаж № 1	41в	данные отсутствуют	данные отсутствуют	7.9
22	52:18:0060109:98	Этаж № 1	41б	данные отсутствуют	данные отсутствуют	12.7
23	52:18:0060109:104	Этаж № 6	3в	данные отсутствуют	данные отсутствуют	3
24	52:18:0060109:100	Этаж № 6	3б	данные отсутствуют	данные отсутствуют	19.6
25	52:18:0060109:94	Этаж № 6	3а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	3
26	52:18:0060109:91	Этаж № 1	39б	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.6
27	52:18:0060109:112	Этаж № 1	39в	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2.3
28	52:18:0060109:114	Этаж № 5	20в	данные отсутствуют	данные отсутствуют	29.6
29	52:18:0060109:89	Этаж № 1	24а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	26.7
30	52:18:0060109:83	Этаж № 6	23а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.5
31	52:18:0060109:110	Этаж № 3	22ж	данные отсутствуют	данные отсутствуют	10.1
32	52:18:0060109:96	Этаж № 3	22г	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.9
33	52:18:0060109:111	Этаж № 3	22д	данные отсутствуют	данные отсутствуют	10.7
34	52:18:0060109:108	Этаж № 5	21а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	3.8

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 08.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.11.2018 № 99/2018/216484662			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:10**	

Номер кадастрового квартала:	52:18:0060109
Дата присвоения кадастрового номера:	11.02.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	52:18:06 01 09:0001
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, дом 124
Площадь:	5470 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	76495105.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:18:0060109:77
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.11.2018 № 99/2018/216484662			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:10**	

Категория земель:	
Виды разрешенного использования:	под зданием торгового, культурно-развлекательного, спортивно-оздоровительного и офисного центра
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.11.2018 № 99/2018/216484662			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:10**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БИНБАНК" ИНН 5408117935

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.11.2018 № 99/2018/216484662			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:10**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Аренда, весь объект
		дата государственной регистрации:		23.05.2017
		номер государственной регистрации:		52:18:0060109:10-52/125/2017-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 21.04.2015 по 02.02.2053
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шоколад"
		основание государственной регистрации:		СОГЛАШЕНИЕ О ПЕРЕДАЧЕ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ, примечание к названию: земельного участка N 10722/06 от 09 февраля 2004 года от 25.08.2006г., дата регистрации 28.09.2006, №52-52-01/702/2006-29 ; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ, примечание к названию: к договору аренды земельного участка N 10722/06 от 09 февраля 2004 года от 11.06.2004г., дата регистрации 20.07.2004, №52-01/01-163/2004-63; ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, примечание к названию: N 10722/06 от 09.02.2004г., дата регистрации 02.03.2004, №52-01/01-34/2004-130; Соглашение о замене в Договоре аренды земельного участка №10722/06 от 09 февраля 2004 года от 15.03.2017; Договор купли-продажи недвижимости от 27.10.2014; Дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимости от 27.10.2014 от 27.10.2014
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных			

9.	заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

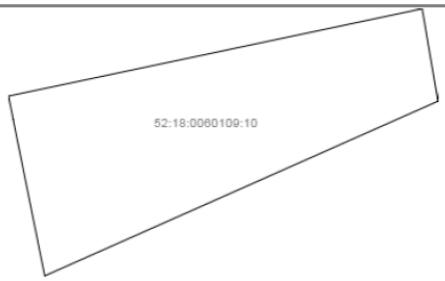
М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.11.2018 № 99/2018/216484662			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:10**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.11.2018 № 99/2018/216484662			
Кадастровый номер:		**52:18:0060109:10**	

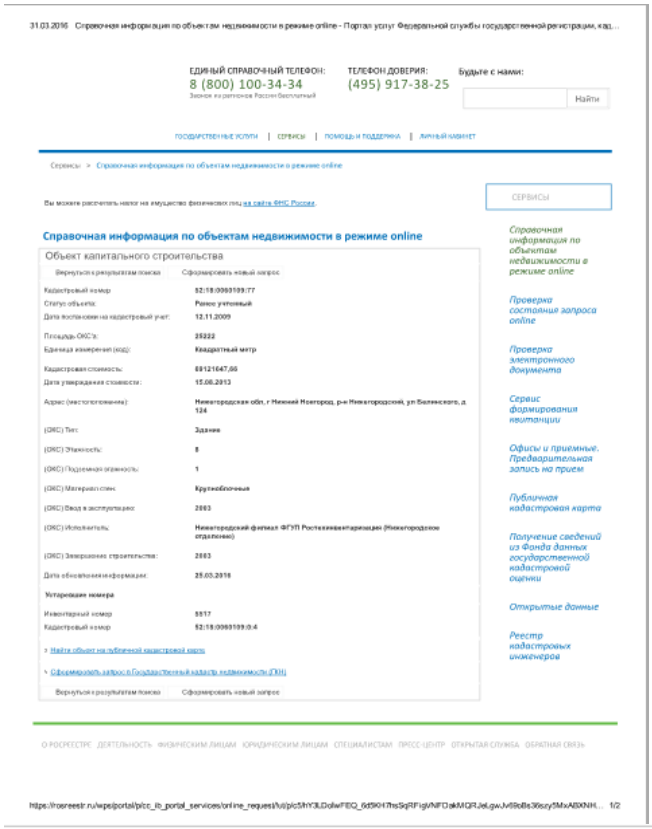
Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: Местная Нижегородская
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	1767.27	2521.35	данные отсутствуют	0.1
2	1760.16	2522.77	данные отсутствуют	0.1
3	1751.67	2524.48	данные отсутствуют	0.3
4	1712.28	2532.45	данные отсутствуют	0.1
5	1765.72	2653.04	данные отсутствуют	0.1
6	1793.99	2648.2	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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 Ростехинвентаризации (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

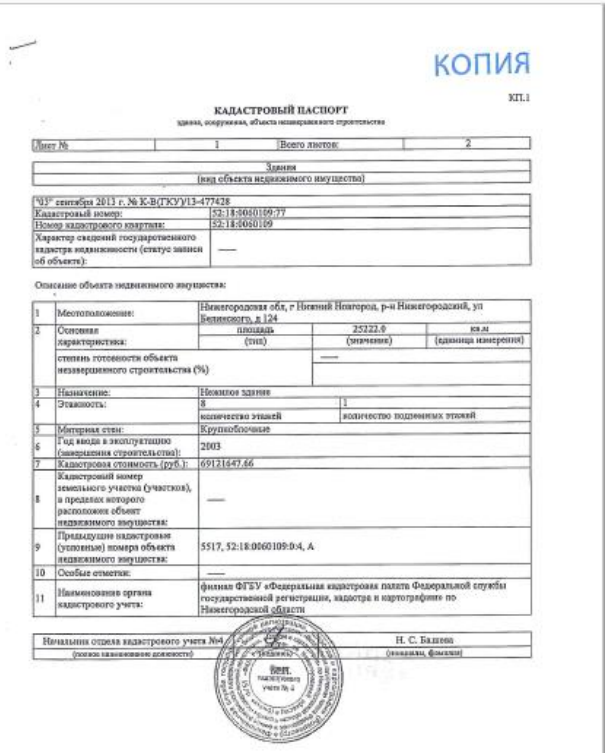
Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

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/ui/p/c5/hY3LDoIwFEQ_6d9KH7hsSqRFigVNFDakMQRJeLgwJv69o8s36sry5MxAB0NH... 1/2



КОПИЯ

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

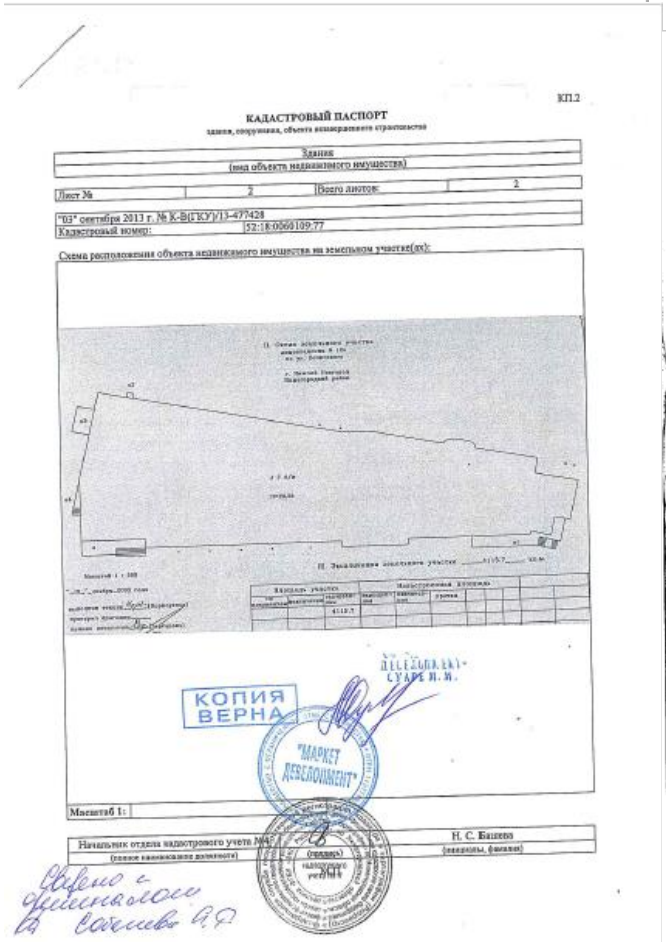
"03" сентября 2013 г. № К-В(ГКУ)/13-477428

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	Н. С. Башева
(полное наименование должности)	(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):

Масштаб 1:

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

КОПИЯ ВЕРНА

"МАРКЕТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"

ДЕВЕЛОПМЕНТ-СУАРЕ М.М.

Сверено с оригиналом

Сотнева А.Д.

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

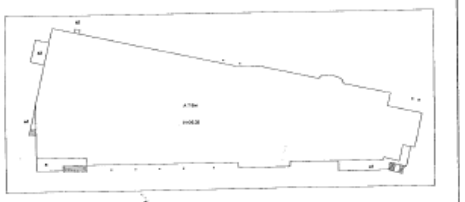
	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый №	52:18:0060109:014					
Условный №						
Инвентарный №	05517					

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



Масштаб 1:1000	

III. Экспликация земельного участка, кв. м

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

Использование По назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Благоустройство здания, кв.м.

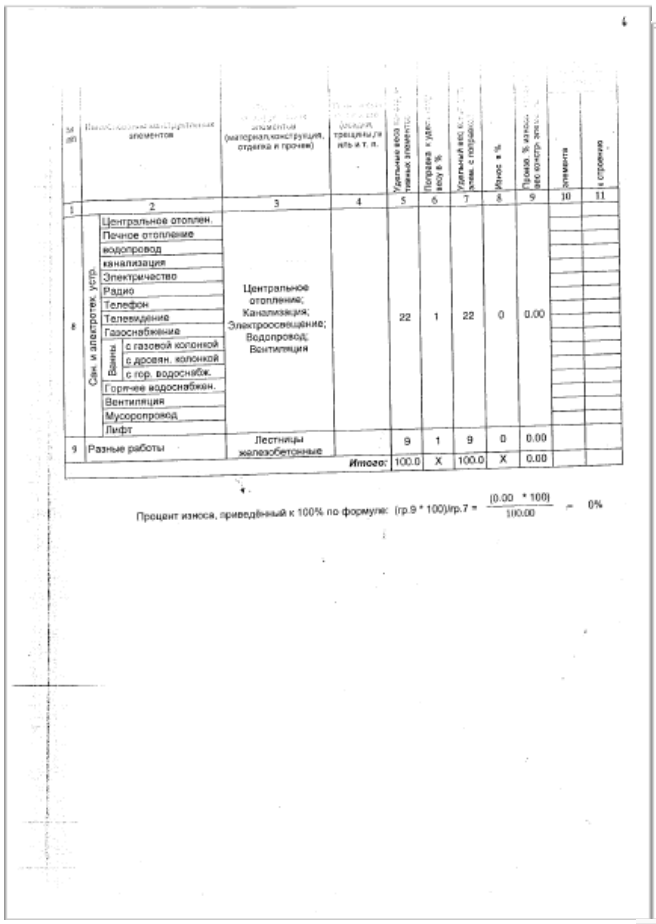
Водопровод	Канализация	Отопление: от ТЭЦ	Отопление: от групповой котельной	Отопление: собственная котельная	Отопление: от АГВ	Отопление: печное	Центральное горячее водоснабжение	Ванны: С центральным	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Газоснабж.: Централизованное	Газоснабж.: Жидким газом	Электроснабжение	Лифты: Пассажирские	Лифты: Грузовые	Лифты: Прочие благоустройства
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		4349,9	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

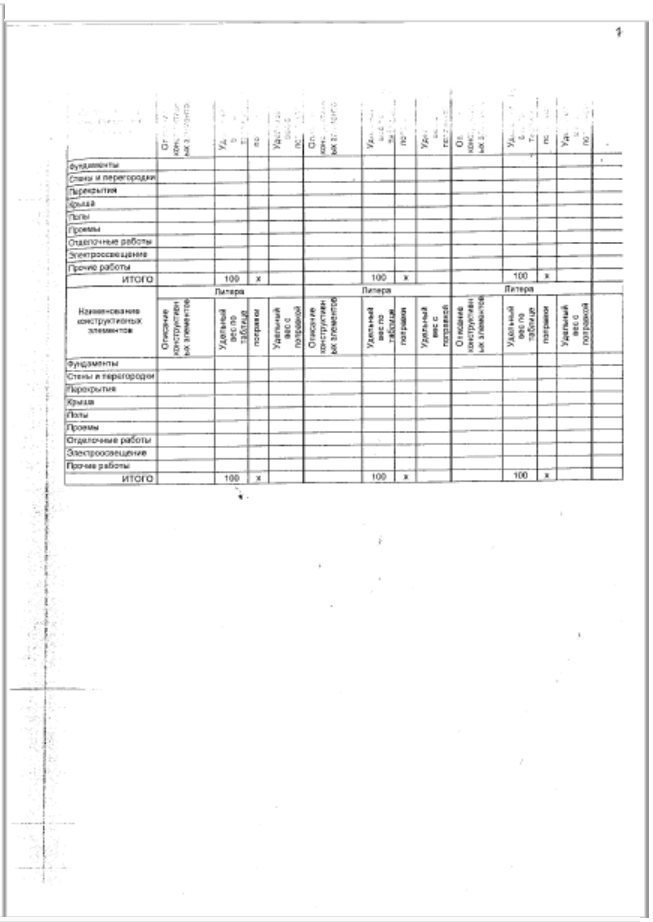
1	2	3	4	5	6
			[illegible]	[illegible]	[illegible]
	а крыльцо		60,2	0.00	0
	а1 крыльцо		87,7	0.00	0
	а2 приямок		2,2	0.00	0
	а3 крыльцо		32,6	0.00	0
	а4 крыльцо		11,4	0.00	0

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элем. с поправкой	Износ в %	Произв. % износа на удельный вес констр. элемента	Текущие изменения, износ в %: элемента	Текущие изменения, износ в %: к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		Ж/б 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									



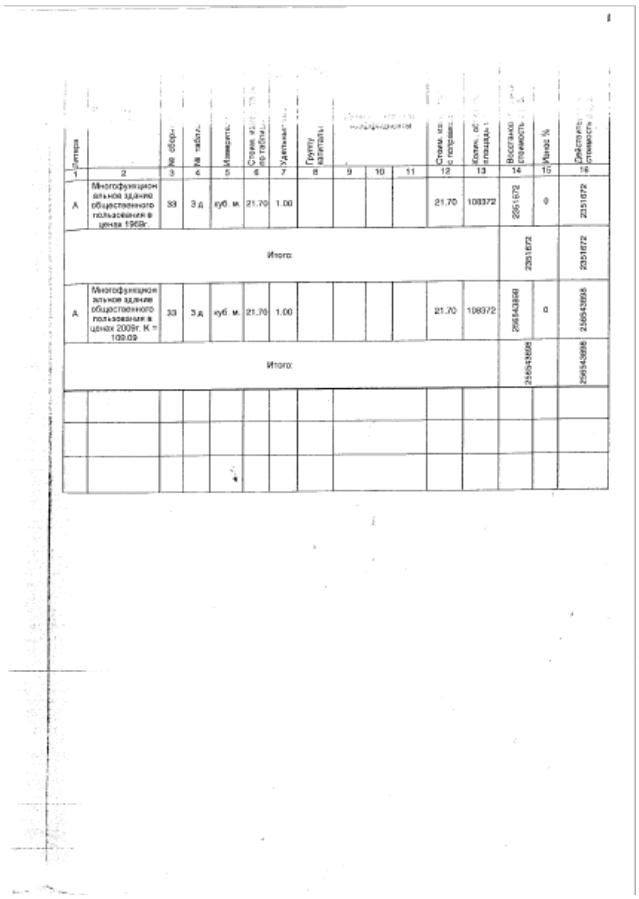
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Элементы (материал, конструкция, отделка и прочее)	Площадь, тресщины и т.п.	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес с поправкой	Износ в %	Процент % износа конструктивных элементов	Элементы	К строению
1	2	3	4	5	6	7	8	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									
	Ванны с дровян. колонкой									
	Ванны 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, приведенный к 100% по формуле: (гр.9 * 100)/гр.7 = $\frac{[0.00 * 100]}{100.00}$ = 0%

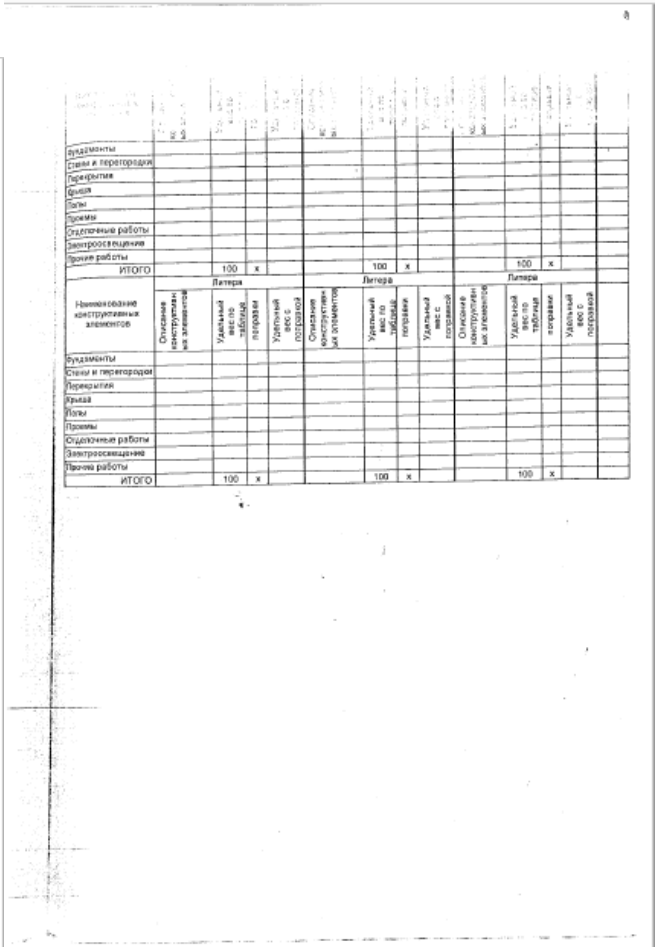


	Литера			
	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой	
Фундаменты				
Стены и перегородки				
Перекрытия				
Крыша				
Полы				
Проемы				
Отделочные работы				
Электроосвещение				
Прочие работы				
ИТОГО		100	x	

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



Литера		№ обор-	№ табл.	Имеется	Стоим. из-е по табл.	Удельный	Группу капитала				Стоим. из-е с поправ.	Колич. об. площад.	Восстанов. 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	2565432888	0	2565432888
Итого:													2565432888		2565432888



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

40

Литера		№ сборн.	№ табл.	Измеритель	Стоим. ко... по табл.	Удельн...	Группа капитальн...				Стоим. ко... с поправкой	Колич. обще... площади	Восстанов... стоимость	Износ %	Действитель... стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

41

Литера	Наименование ограждений 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 здания		Служебн. постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действит.	восстановит.	действит.	восстановит.	действит.	восстановит.	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.

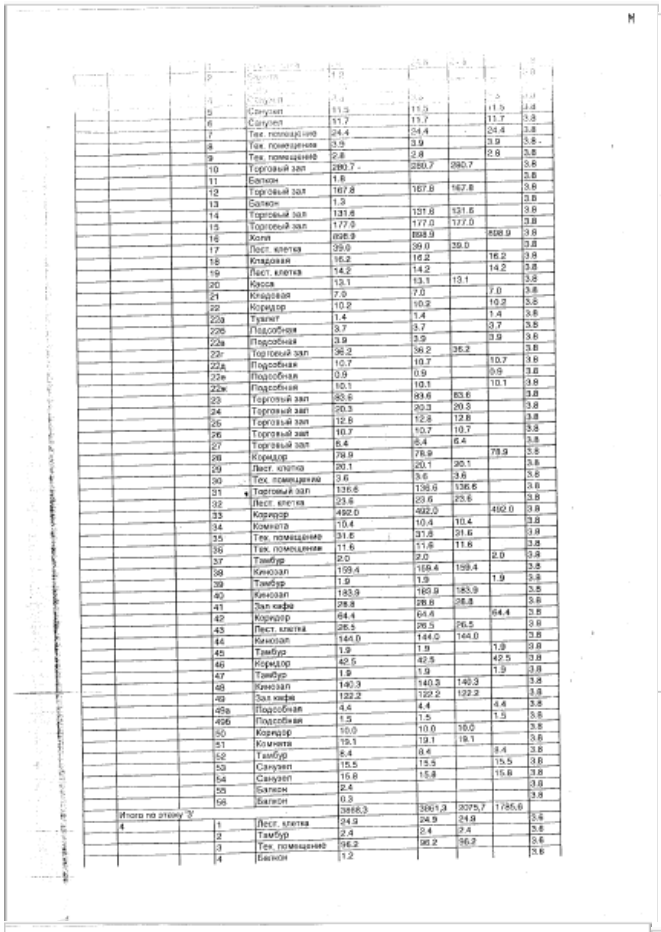
Обследовал _____ _____ _____
Проверил _____ _____ _____
Начальник _____ _____ _____

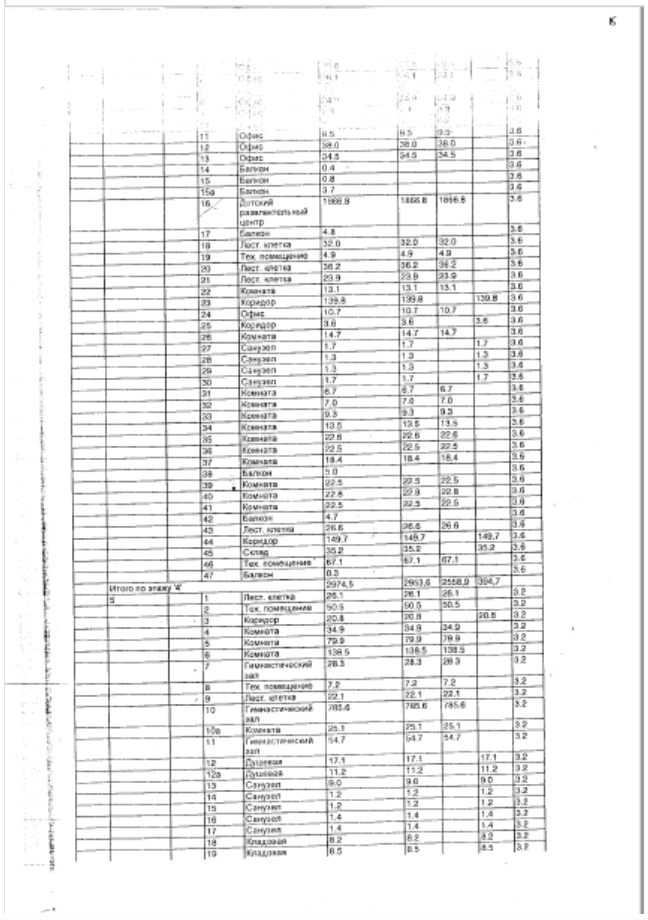
42

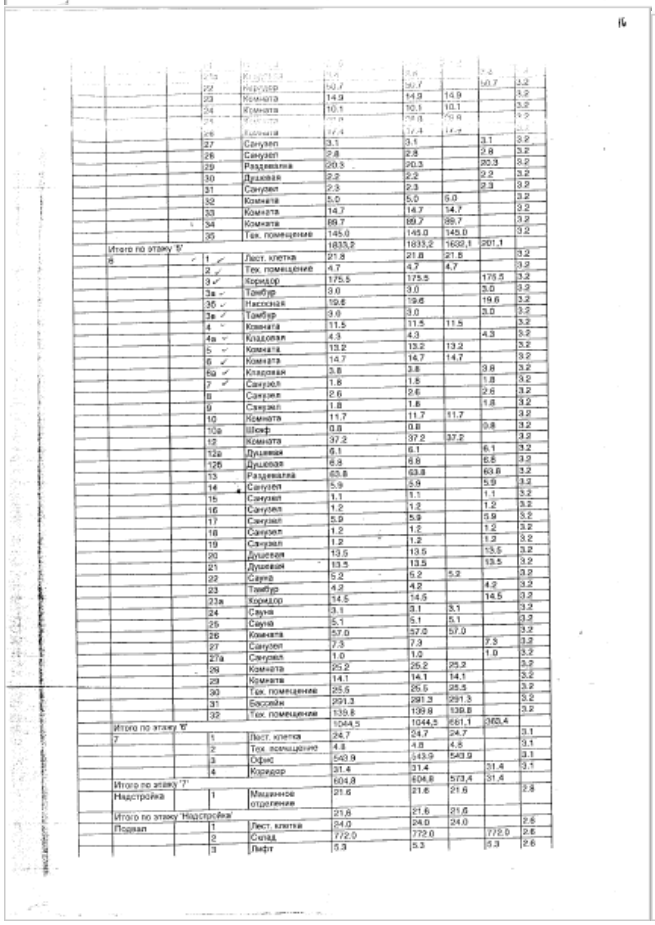
Литера по плану	Этаж. Начиная с подвала и кончая мезонином	номер помещения на плане	номер комнаты на плане	Наименование помещений: жилая комната, кухня, контора, магазин и т.д.	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) кв.м.	по внутреннему обмеру (кв. м.)			Высота
						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	3.7	3.7	3.7		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

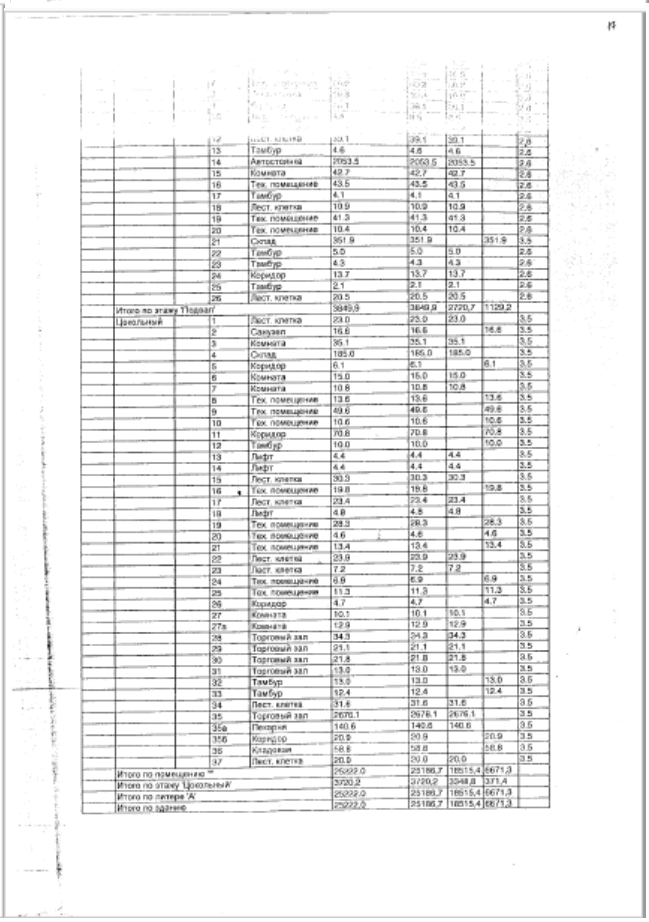
43

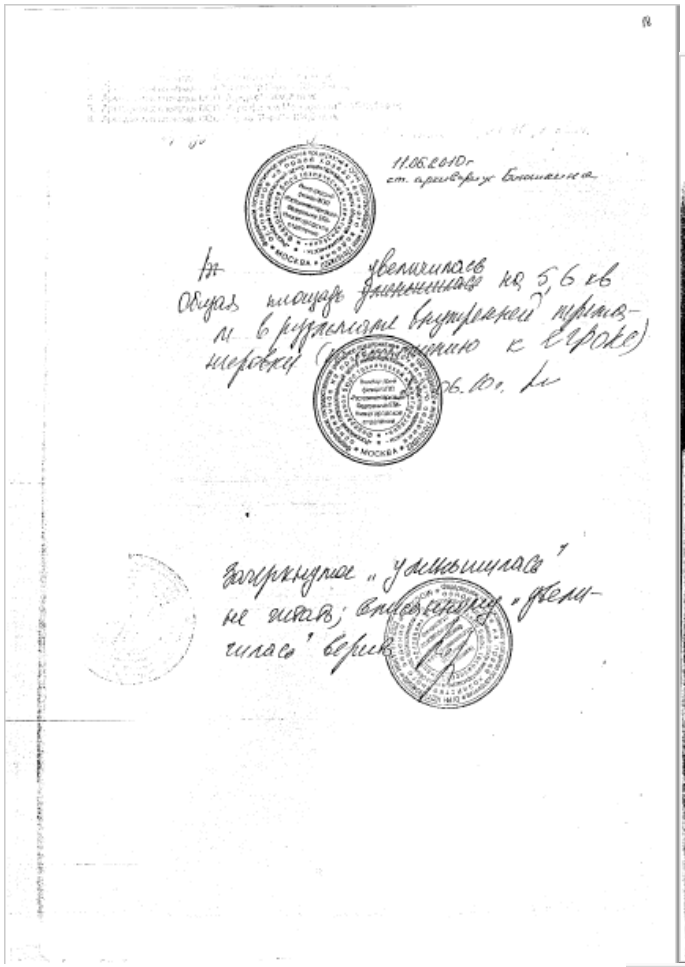
			44	Торговый зал	3.9	3.9		3.9	3.9
			45	Торговый зал	2.1	2.1		2.1	3.9
			46	Торговый зал	45.2	45.2	45.2		3.9
			47	Торговый зал	4.1	4.1	4.1		3.9
			48	Лест. клетка	26.5	26.5	26.5		3.9
			49	Торговый зал	84.6	84.6	84.6		3.9
			50	Торговый зал	102.1	102.1	102.1		3.9
			51	Торговый зал	45.2	45.2	45.2		3.9
			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	8.6	8.6		8.6	3.8
			40	Тех. помещение	2.3	2.3		2.3	3.8
			41	Лест. клетка	36.3	36.3	36.3		3.8
			42	Кладовая	5.1	5.1		5.1	3.8
			43	Торговый зал	49.3	49.3	49.3		3.8
			44	Торговый зал	27.0	27.0	27.0		3.8
			45	Коридор	7.9	7.9		7.9	3.8
			46	Коридор	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







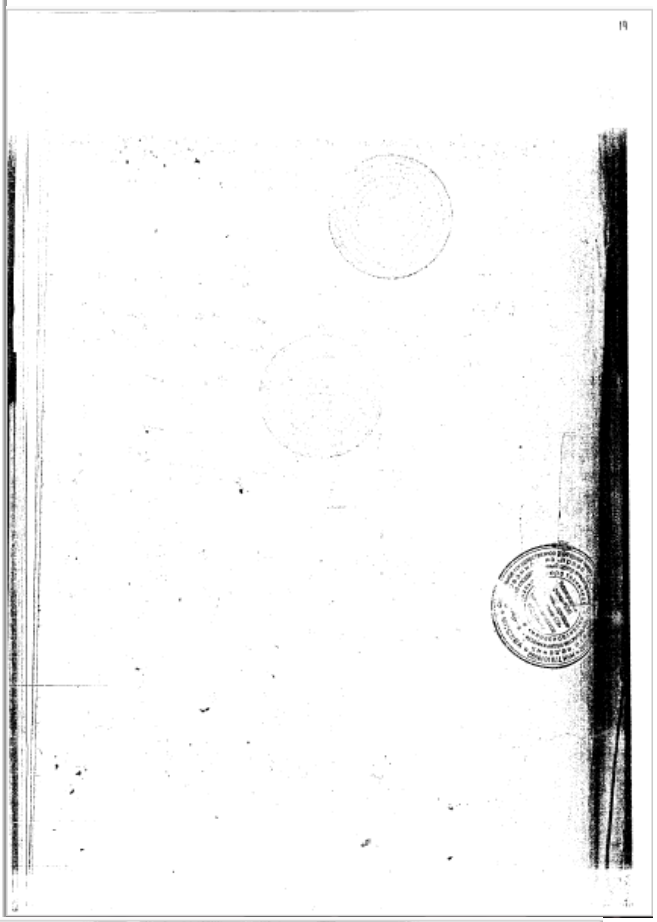


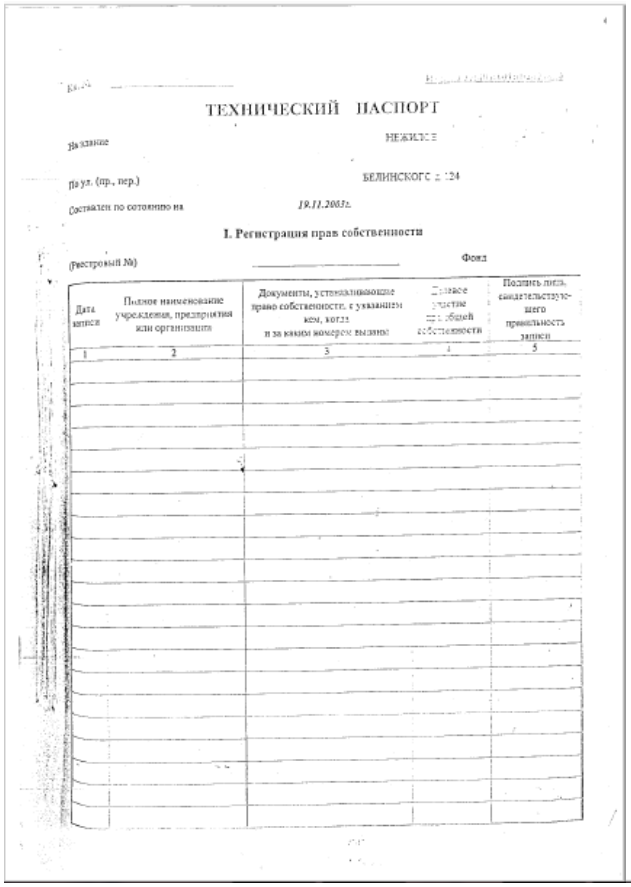


11.06.2010г.
ст. архивариус Бонникова

Общая площадь увеличилась на 5,6 кв м в результате внутренней терминировки (по отношению к строке)

Зачеркнутое „уменьшилась" не читать; вписанному „увеличилась" верить





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Название НЕЖИЛОЕ

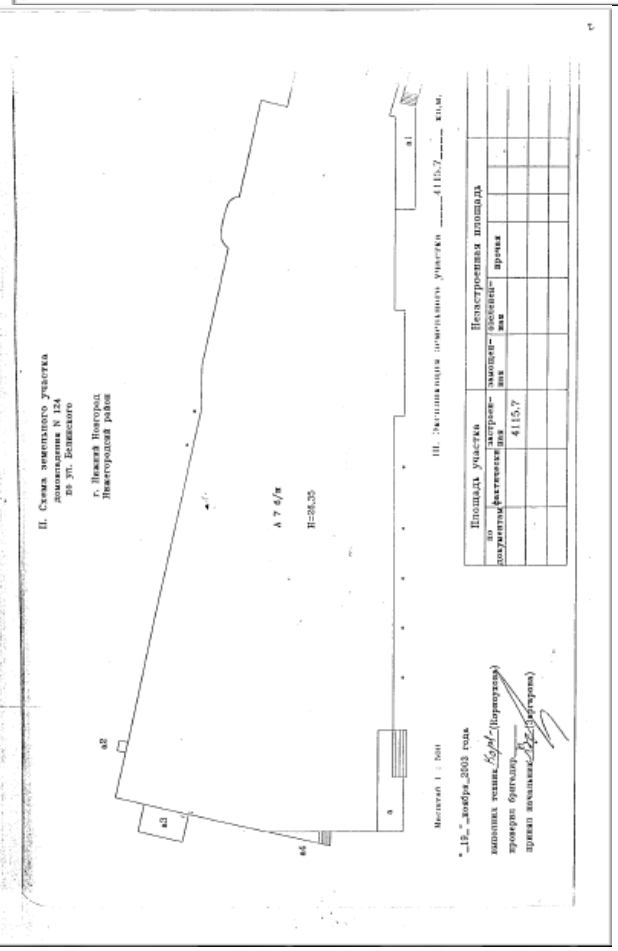
По ул. (пр., пер.) БЕЛИНСКОГО д. 124

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	Полное участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
1	2	3	4	5



II. Схема земельного участка
домовладения N 124
по ул. Белинского

г. Нижний Новгород
Нижегородский район

А 7 б/п

Н=26,35

Масштаб 1 : 500

"19" ноября 2003 года

кипоник техник (Корнеухова)
проверил бригадир
приказ начальник (Заргарова)

III. Экспликация земельного участка 4115,7 кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая
		4115,7			

Назначение многофункциональное здание общественного пользования

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Благоустройство здания 25 240,30 кв. м

Отопление							Ванны			Газоснабж.		Лифты			
Водопровод	Канализация	от ТЭЦ	от групповой котельной	собственная котельная	от АГВ	печное	Центральное горячее водоснабжение	С центральным горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Централизованное	Жидким газом	Электроснабжение	Пассажирские	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 полсчёта 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		2224,90	3,45	7 676
	7 этаж		675,8	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 ул. вес констр.элемента	Текущие изменения, износ%	
										к элементу	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		монолитный ж/бетонный ростверк на свайном основании	хорошее	5		5				
2	а) наружные и внутренние капитальные стены б) перегородки		монолитный ж/бетонный каркас, стены из газобетона с утеплителем (минплита), газобетонные блоки, ГКЛ по метал. каркасу	хорошее	16		16				
3	Перекрытия	чердачные	монолитная ж/бетонная плита	хорошее	13		13				
		междуэтажные									
		подвальные									
4	Крыша		мастичная	хорошее	7		7				
5	Полы		из керамической плитки	хорошее	9		9				
6	Проёмы	Оконные	алюминиевый переплет с 2-х камерным стеклопакетом	хорошее	9		9				
		Дверные	индивидуального изготовления								
7	Отделочные работы	Наружная отделка	облицовка керамгранитом	хорошее	10		10				
		Архитект. Отделка									
		а)									
		б)									
		в)									
		Внутренняя отделка	штукатурка стен, перегородок								
		а)									
		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 ул. вес констр.элемента	Текущие изменения, износ%	
									к элементу	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8	Центральное отоплен.	да								
	Печное отопление									
	Водопровод	да		22,00		22,00				
	Канализация	да								
	Электричество	да								
	Радио									
	Телефон	да								
	Телевидение									
	Газоснабжение									
	Ванны с газовой колонкой									
	с дровян. Колонкой									
	с гор. водоснабж.									
	Горячее водоснабжение	да								
	Вентиляция	да								
	Мусоропровод									
	Лифт	да								
9	Разные работы	лестницы ж/бетонные		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 ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина, м	ширина, м	Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправка на кл.	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.

XIII. Общая стоимость (в руб.)

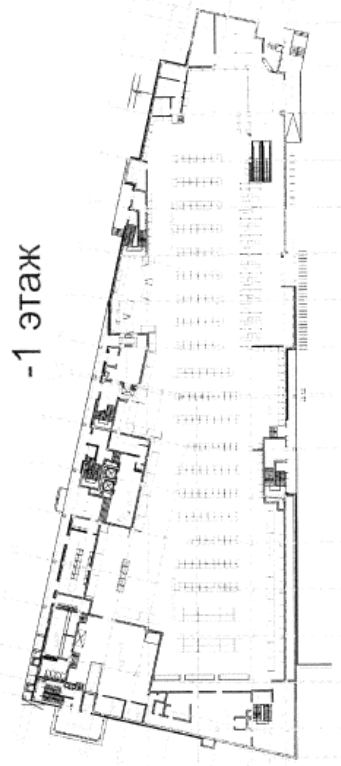
	В ценах какого года	Основные строения: восстановит.	Основные строения: действит.	Служебн. постройки: восстановит.	Служебн. постройки: действит.	Сооружения: восстановит.	Сооружения: действит.	Всего: восстановит.	Всего: действит.
	2003	321000000	321000000					321000000	321000000
	1969	2351672	2351672	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

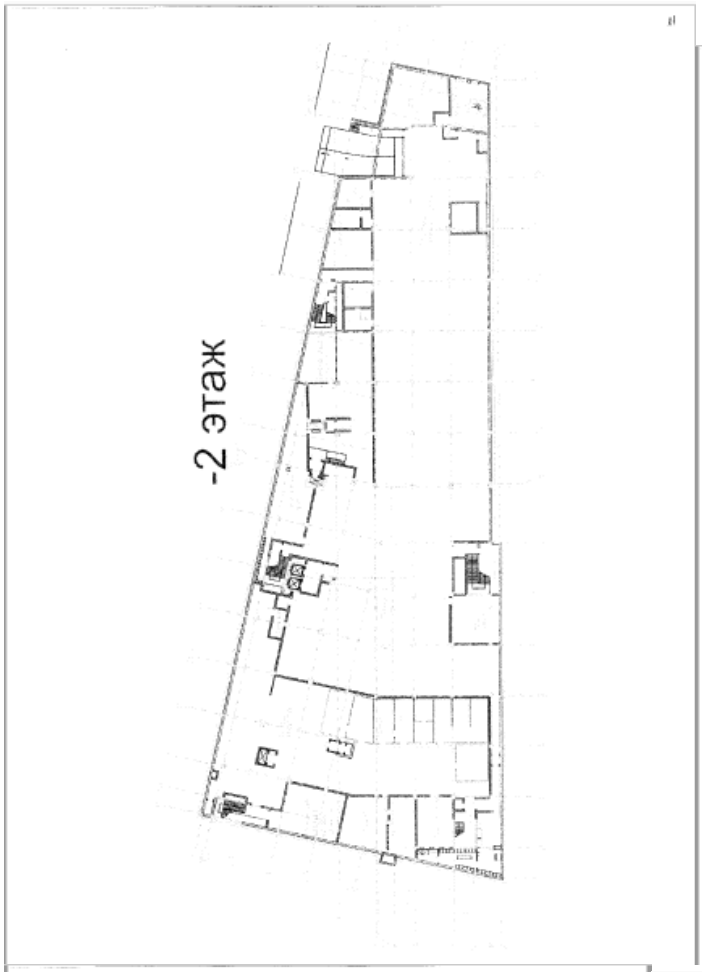
"_15_" _12_ 2003 г.
"__" _____ 200 г.
"__" _____ 200 г.

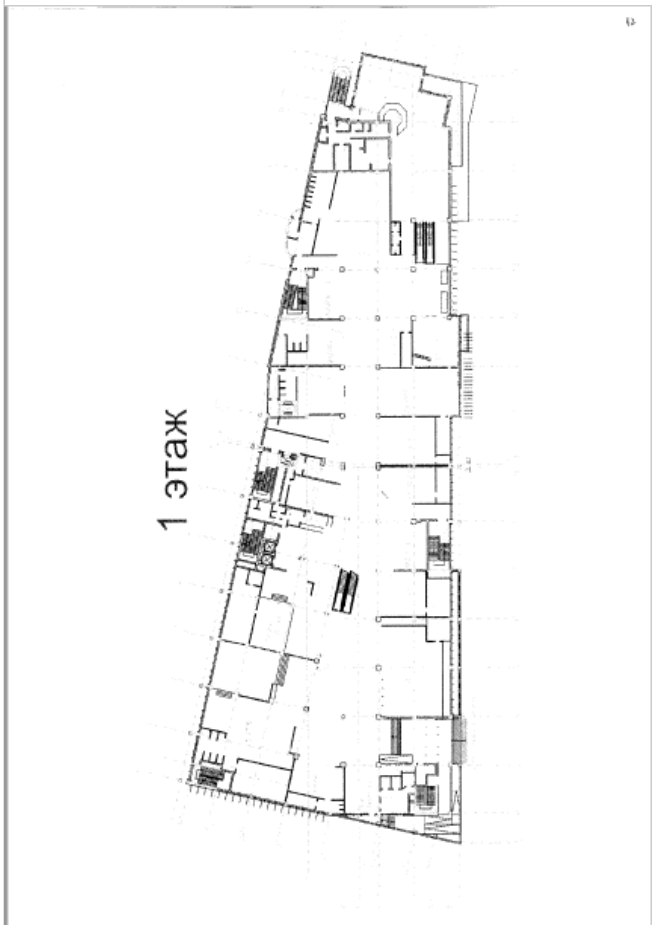
Исполнил _____ (__Корноухова__)
Проверил _____ (_____)
Начальник бюро _____ (__Заргарова__)

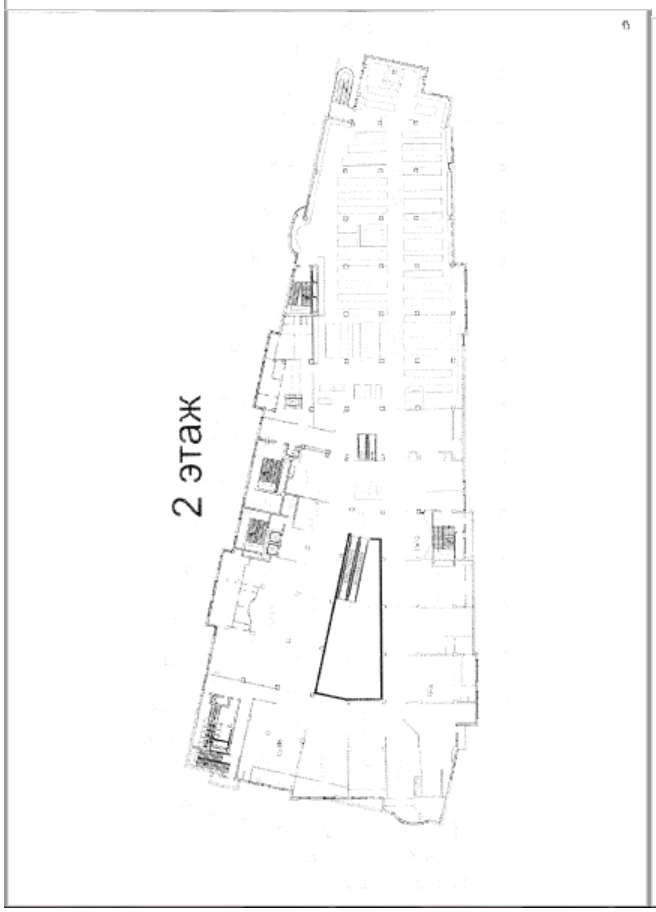
XIV. Отметка о последующих обследованиях

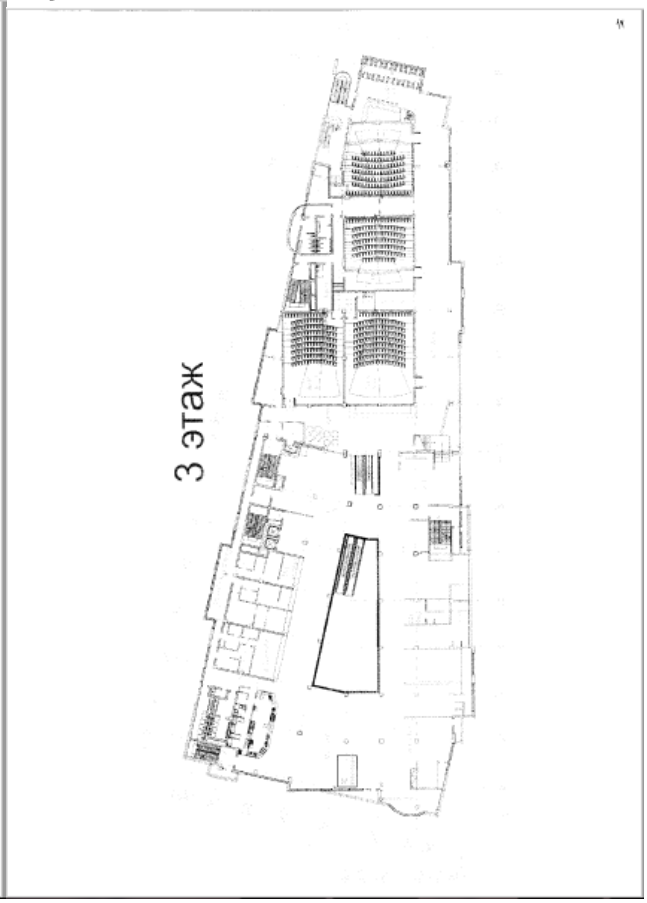
Дата обследования:	"__" _____ г.	"__" _____ г.	"__" _____ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

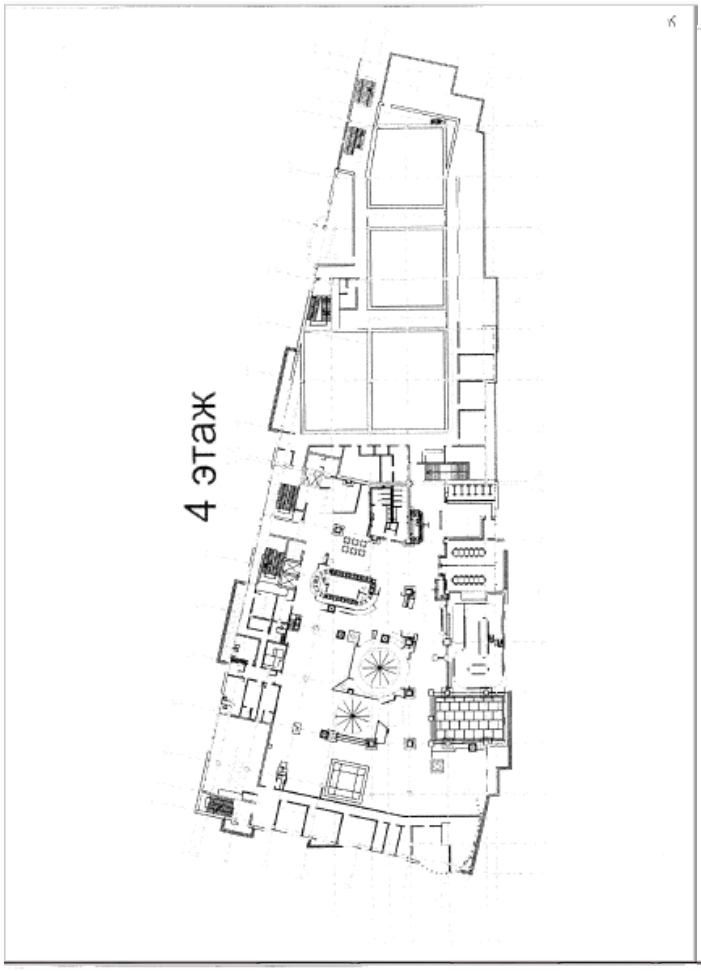


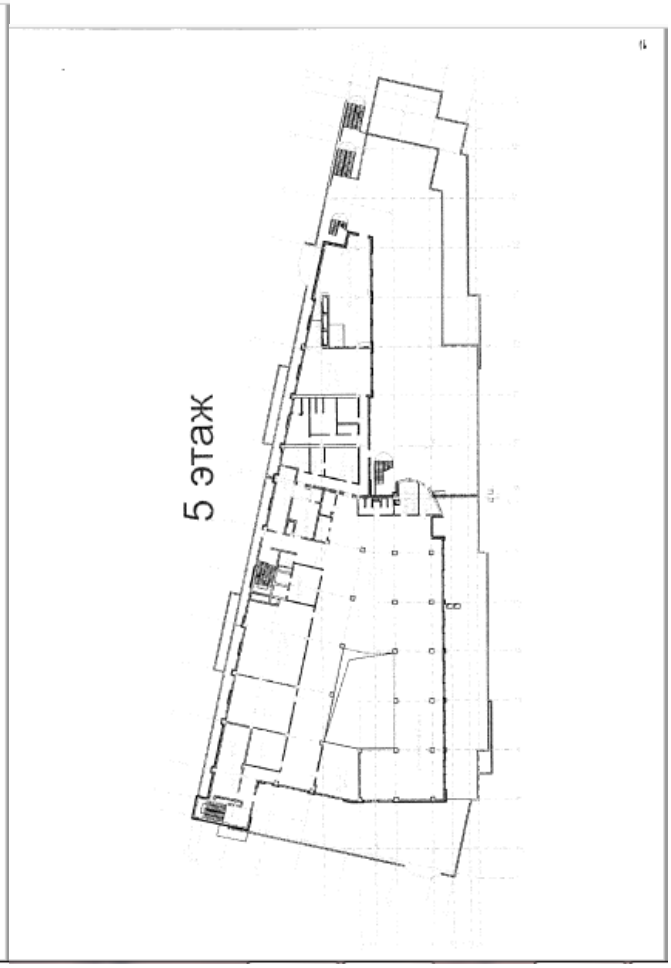

-2 этаж

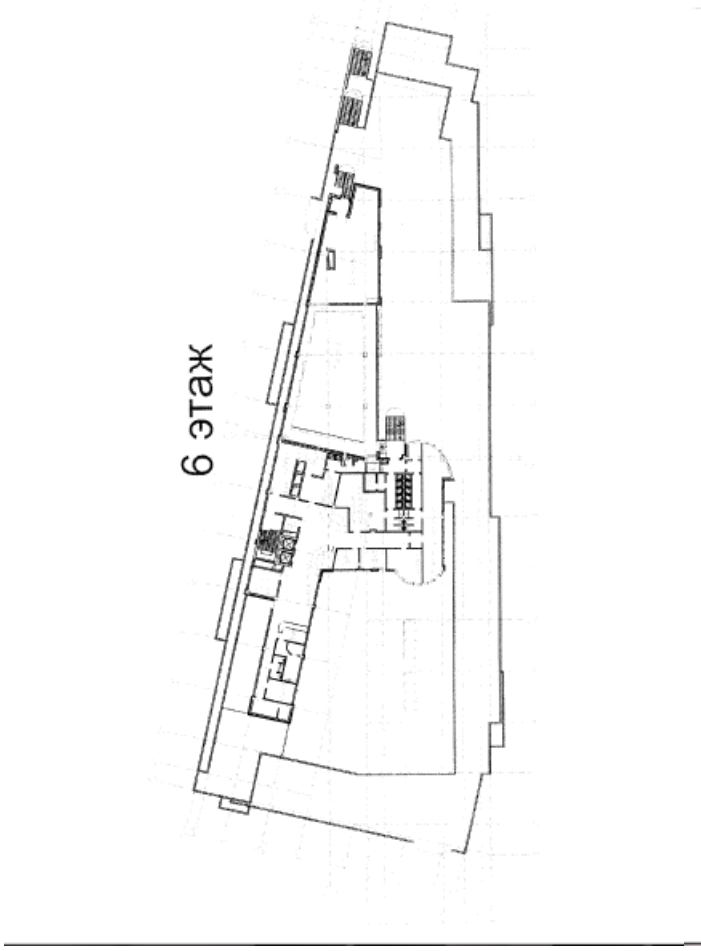

1 этаж

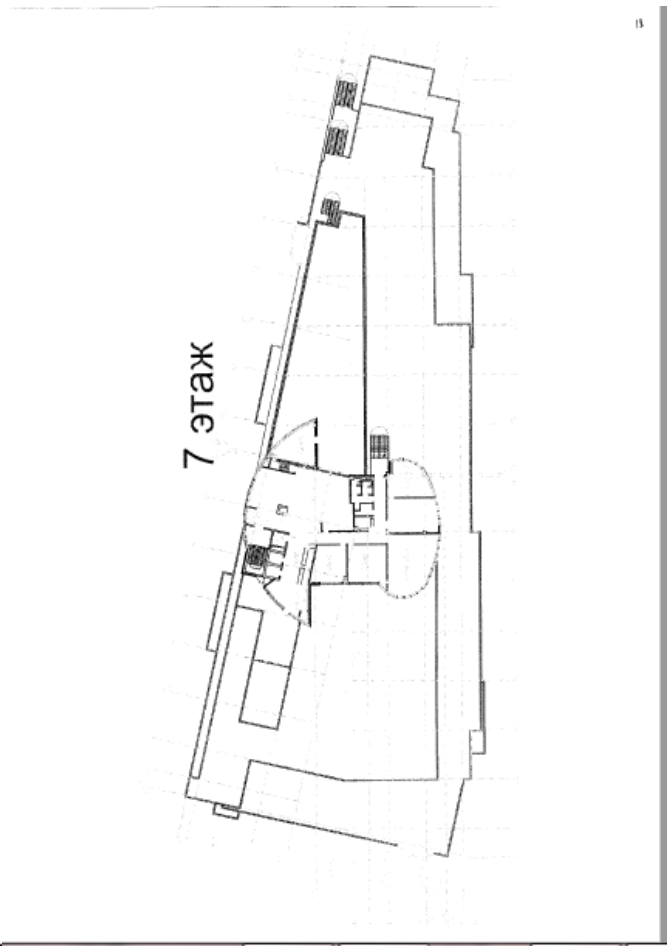

2 этаж

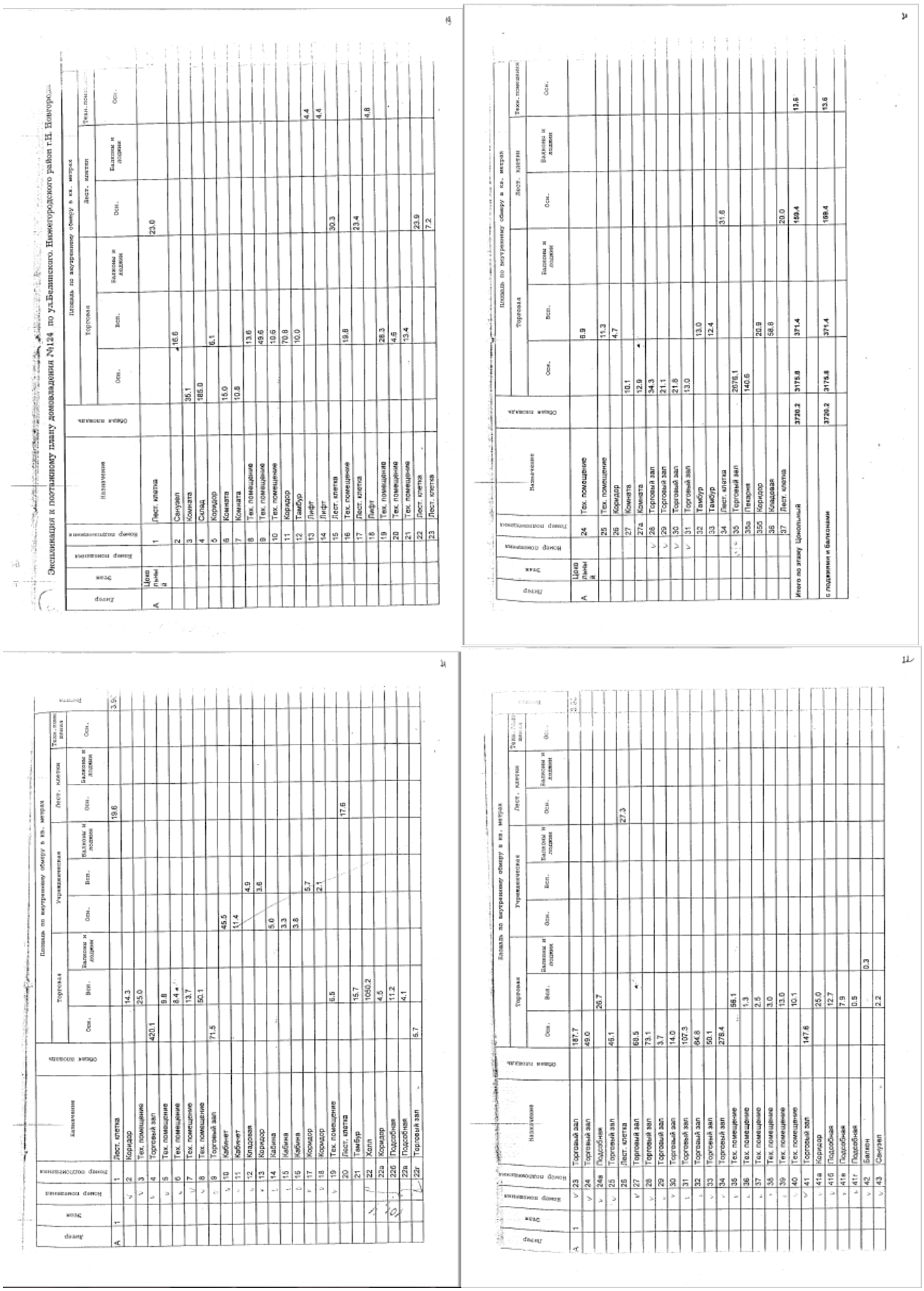

3 этаж

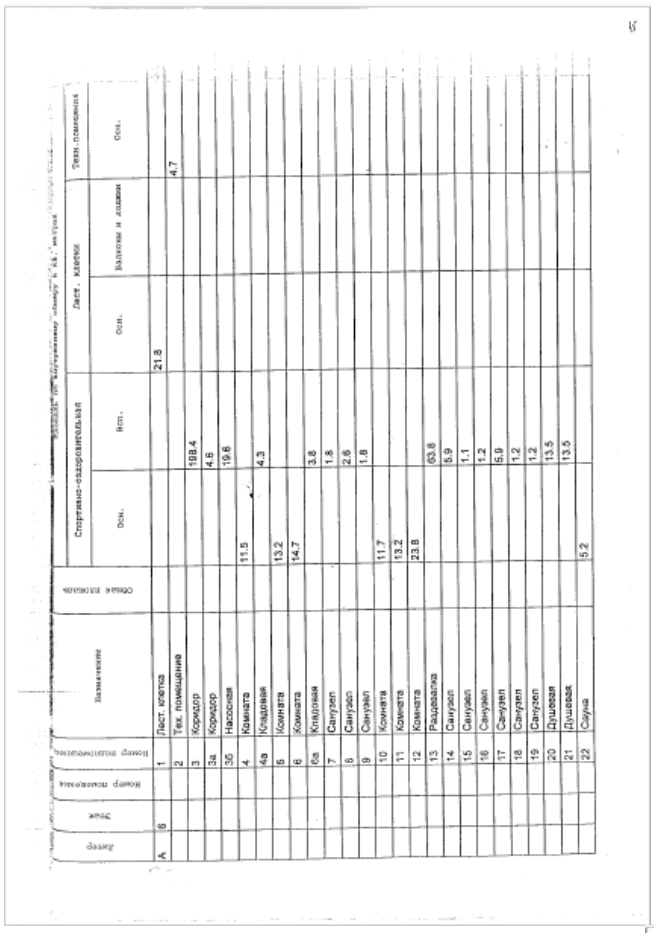

4 этаж


5 этаж

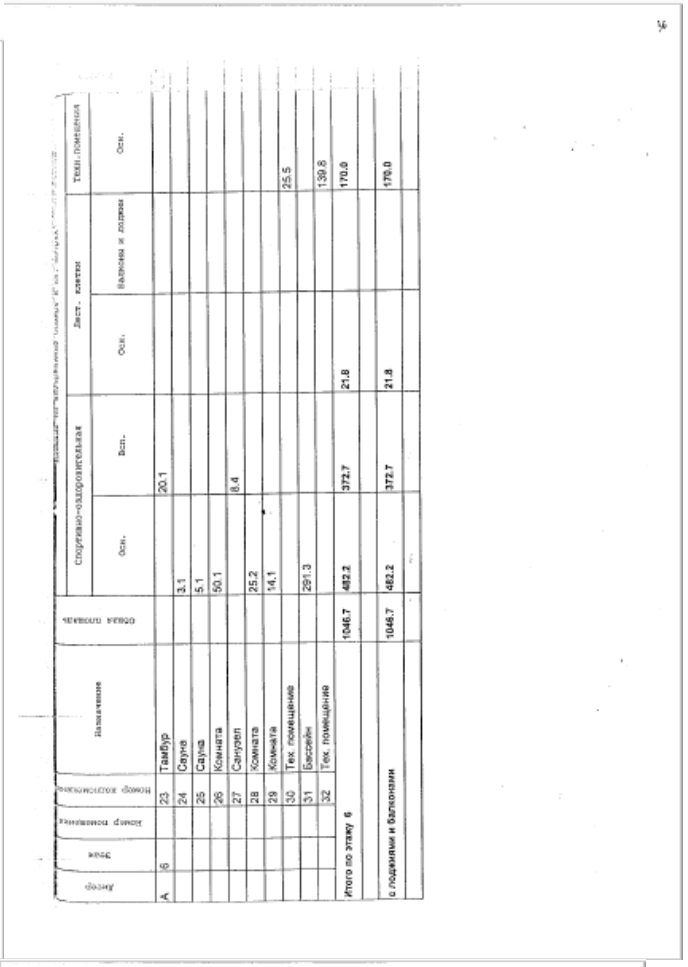

6 этаж


7 этаж

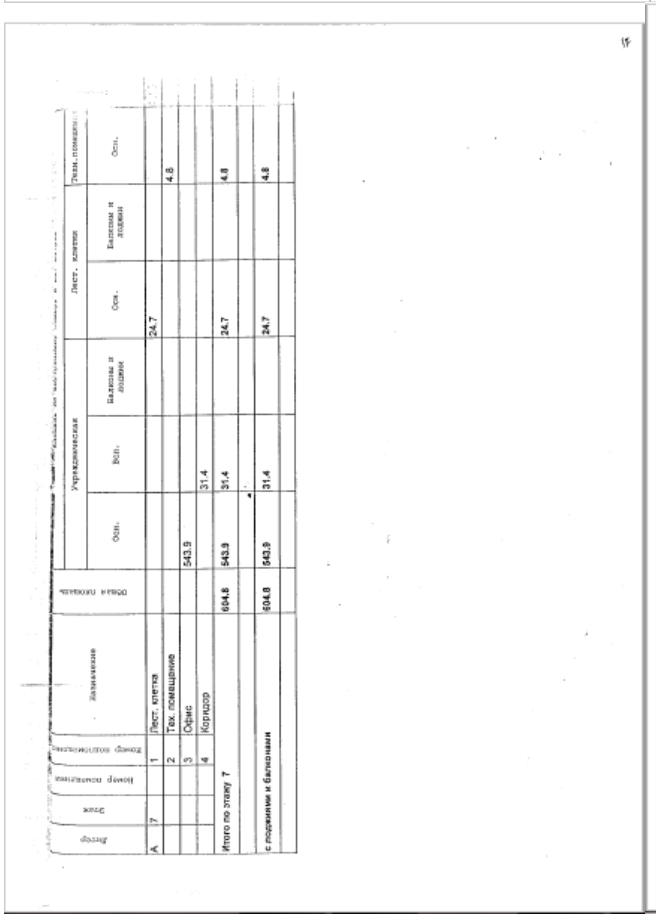




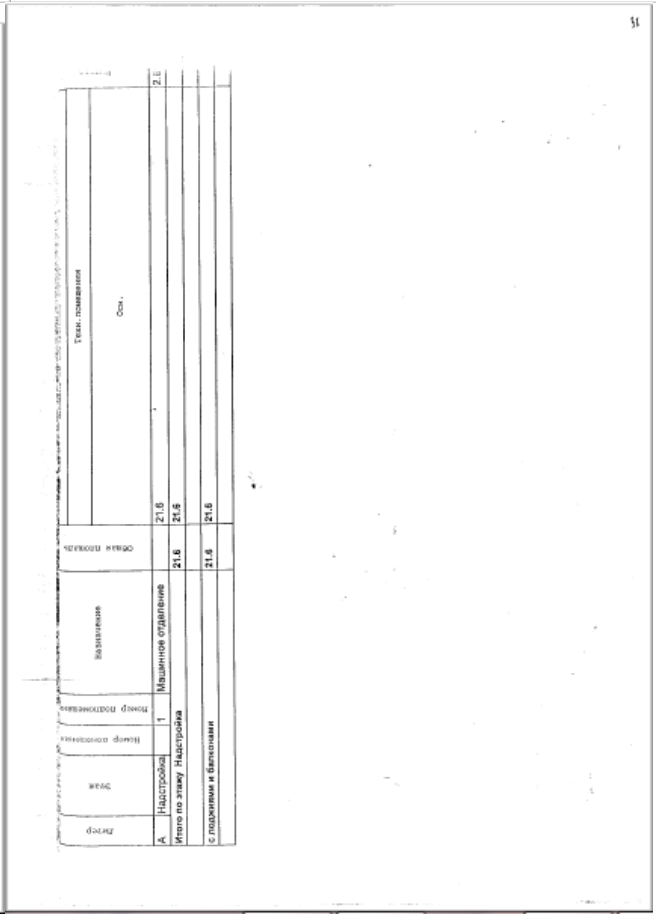
Этаж	Номер помещения	Назначение	Общая площадь	Спортивно-оздоровительная		Лист. клетки		Тех. помещения
				Осн.	Вспом.	Осн.	Балконы и лоджии	Осн.
А 6	1	Лист. клетка				21.8		4.7
	2	Тех. помещение						
	3	Коридор			188.4			
	3а	Коридор			4.6			
	3б	Насосная			19.6			
	4	Комната		11.6				
	4а	Кладовая			4.3			
	5	Комната		13.2				
	6	Комната		14.7				
	6а	Кладовая			3.8			
	7	Санузел			1.8			
	8	Санузел			2.6			
	9	Санузел			1.8			
	10	Комната		11.7				
	11	Комната		13.2				
	12	Комната		23.8				
	13	Раздевалка			63.6			
	14	Санузел			5.9			
	15	Санузел			1.1			
	16	Санузел			1.2			
	17	Санузел			5.9			
	18	Санузел			1.2			
	19	Санузел			1.2			
	20	Душевая			13.5			
	21	Душевая			13.5			
	22	Сауна		5.2				



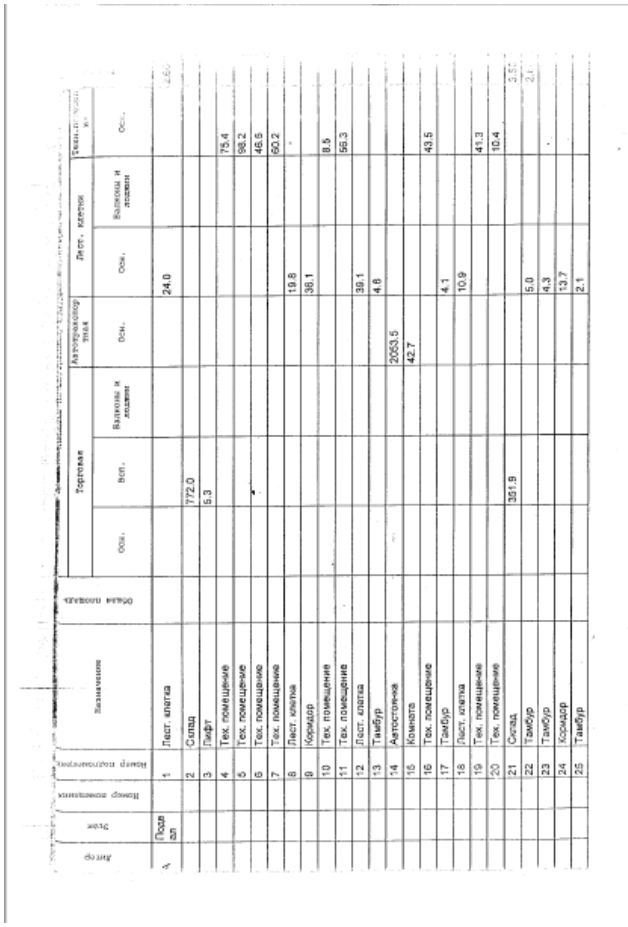
Этаж	Номер помещения	Назначение	Общая площадь	Спортивно-оздоровительная		Лист. клетки		Тех. помещения
				Осн.	Вспом.	Осн.	Балконы и лоджии	Осн.
А 6	23	Тамбур		20.1				
	24	Сауна		3.1				
	25	Сауна		5.1				
	26	Комната		50.1				
	27	Санузел			8.4			
	28	Комната		25.2				
	29	Комната		14.1				
	30	Тех. помещение						25.5
	31	Бассейн		291.3				
	32	Тех. помещение						139.8
Итого по этажу 6			1046.7	482.2	372.7	21.8		170.0
с лоджиями и балконами			1046.7	482.2	372.7	21.8		170.0

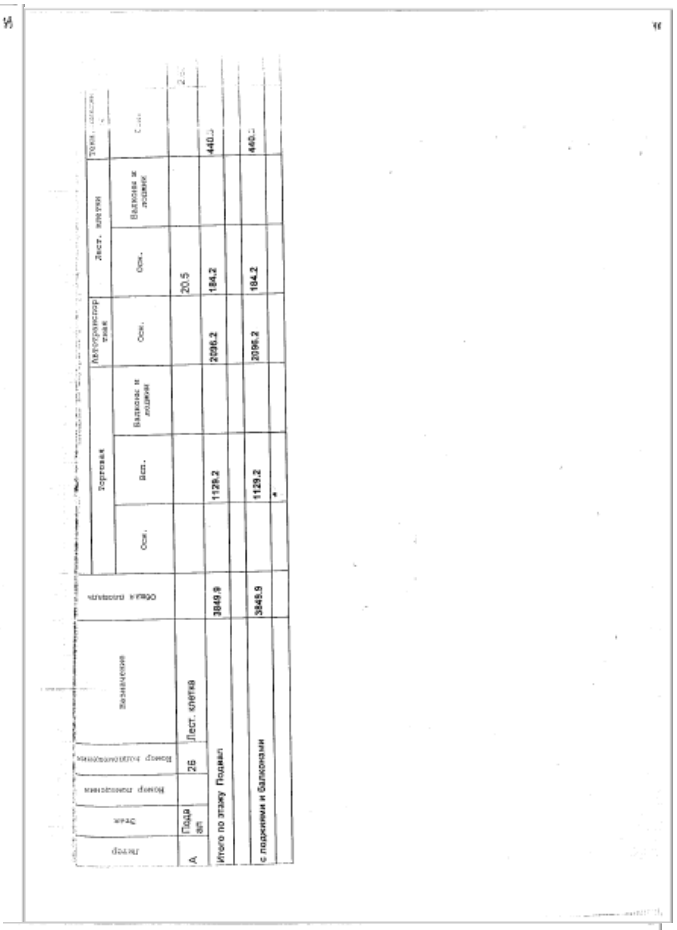


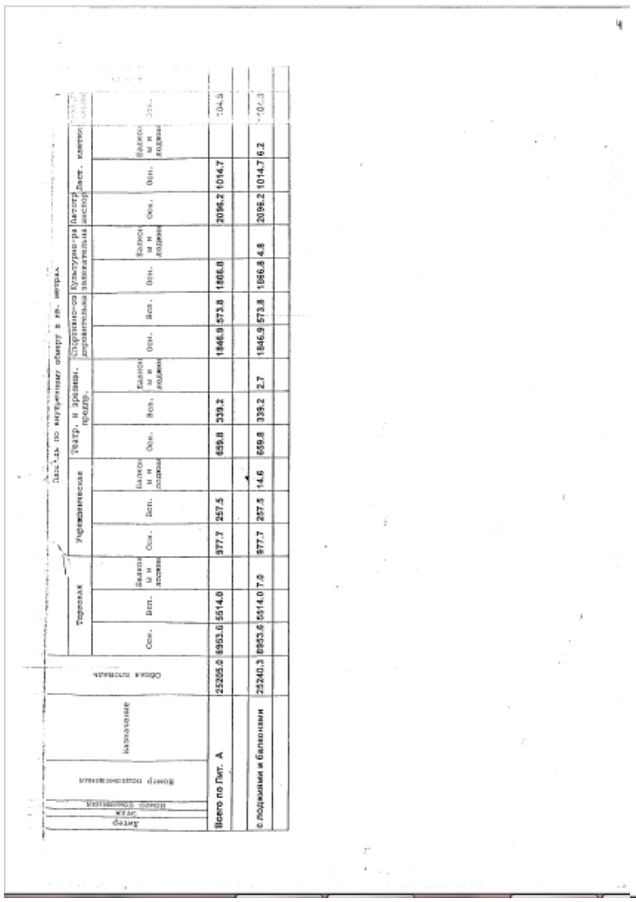
Этаж	Номер помещения	Назначение	Общая площадь	Управленческая		Лист. клетки		Тех. помещения
				Осн.	Вспом.	Осн.	Балконы и лоджии	Осн.
А 7	1	Лист. клетка				24.7		4.8
	2	Тех. помещение						
	3	Офис		543.8				
	4	Коридор			31.4			
Итого по этажу 7			604.8	543.8	31.4	24.7		4.8
с лоджиями и балконами			604.8	543.8	31.4	24.7		4.8

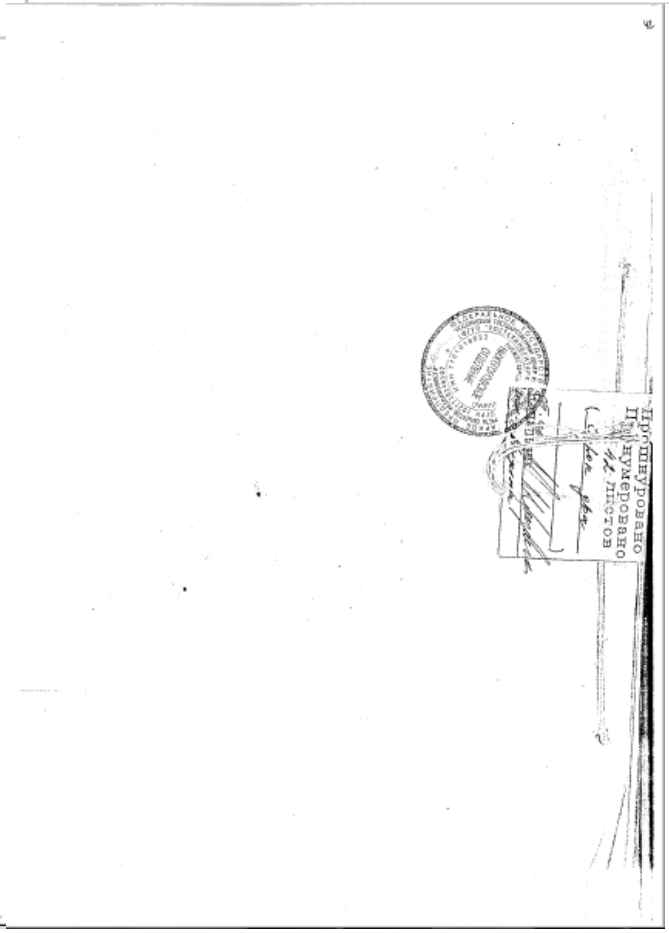


Этаж	Номер помещения	Назначение	Общая площадь	Тех. помещения	
				Осн.	
А Надстройка	1	Машинное отделение	21.6		21.6
Итого по этажу Надстройка			21.6	21.6	
с лоджиями и балконами			21.6	21.6	









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 (ул.Card 5, Кубышева 9,Лекция 54-а)

Выписка из единого реестра договоров аренды земельных участков города Нижнего Новгорода

Учетный номер 10722/06

Дата 02.02.2004

Подпись

2

ДОГОВОР № 10722/06
аренды земельного участка

02 Февраля город Нижний Новгород

Администрация города Нижнего Новгорода в лице *ПЕРВОГО ЗАМЕСТИТЕЛЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА ТЕРЕШИНКОВОЙ 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 настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании *РАСПОРЯЖЕНИЕ 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 № 3390-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 ЗДАНИЯ 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 соответствии с целевым назначением Участка, установленным настоящим договором.

4

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 неисполнении 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, наименования 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", "д" принимаются АРЕНДОДАТЕЛЕМ к сведению, по подпунктам "г" и "т" - 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 0,1% 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 размера 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 сторон 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 юридические 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 *ГЛАВУАГа № 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:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
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 (МИНФИН РФ ПО НИЖЕГОРОДСКОМУ РАЙОНУ)
Банк : *ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛ. г.НИЖНИЙ НОВГОРОД*
В И К - 042202001
корр.счет -
расч.счет - 40101810400000010002
И Н Н - 5260030005

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

Юридический адрес: *603122, Г. Н.НОВГОРОД, УЛ. ВАНЕЕВА, Д. 205*
Почтовый адрес: *603006, Г. Н.НОВГОРОД, УЛ. БЕЛИНСКОГО,124*
Телефон: *17-96-82,17-96-72*
Банк : *ОАО "УРАЛО-СИБИРСКИЙ БАНК" ФИЛИАЛ Г.Н.НОВГОРОД*
В И К - 042282842
корр.счет - 30101810200000000842
расч.счет - 40702810016000000708
И Н Н - 5262084529

Подписи СТОРОН:

Арендодатель
(ПОДПИСЬ)
ТЕРЕШКИНОВА ВЕРА ПАВЛОВНА

Арендатор
Подпись
ВЕЛИКОВ ВЛАДИМИР АНАТОЛЬЕВИЧ

СОГЛАСОВАНО:

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 РАСПОРЯЖЕНИЯ 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
Б И К - 042202001 корр.счет -
И Н Н - 5260090005 расч.счет - 40101810400000010002
Назначение платежа: (2010202), О Ф К 60
Арендная плата за землю города,№ договора 10722/06 от / /

Данное приложение является неотъемлемой частью договора.

Арендодатель (подпись) ТЕРЕЩЕНКОВА ВЕРА ПАВЛОВНА

Арендатор (подпись) 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

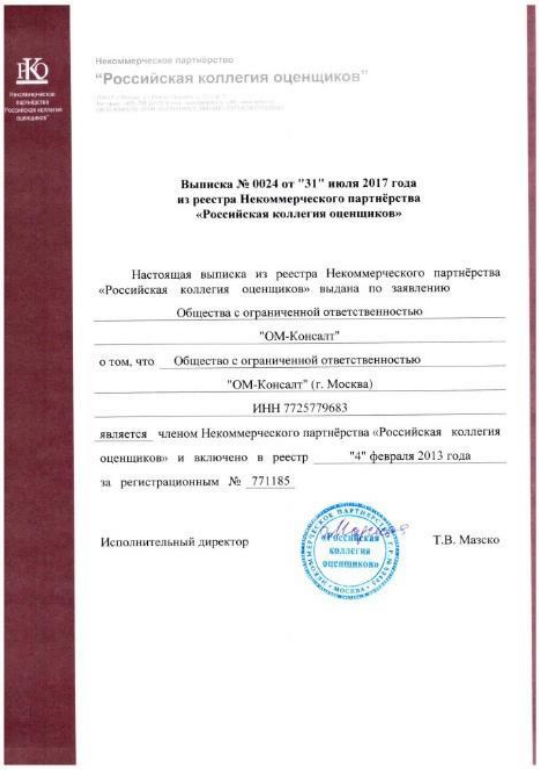
Генеральный директор _____ **Е.К. Машедо**
(подпись)
м.п.

52
соглашение
28 сентября 06
52-52-01/702/2006-29
Антоненко 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 партнёрство
"Российская коллегия оценщиков"

Выписка № 0024 от "31" июля 2017 года
из реестра Некоммерческого партнёрства
«Российская коллегия оценщиков»

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства «Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт"

о том, что Общество с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт" (г. Москва)
ИНН 7725779683

является членом Некоммерческого партнёрства «Российская коллегия оценщиков» и включено в реестр "4" февраля 2013 года
за регистрационным № 771185

Исполнительный директор Т.В. Мазско

Zoom out (Ctrl+Minus)

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

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)
Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению
Амбарова Александра Юрьевича
(ФИО заявителя или полное наименование организации)

о том, что Амбаров Александр Юрьевич
(ФИО заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным номером 009726

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20 декабря 2018 г.
Дата составления выписки 20 декабря 2018 г.

Исполнительный директор С.Д. Заякин
(подпись)
М.П.

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
№ V51277-0000295

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «14» декабря 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

Страховщик	**ООО СК «ВТБ Страхование»** Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 Наименование филиала, иного местонахождения 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.* *Исключения, в соответствии с п.п. 4.7 – 4.9 Правил страхования.*
Выгодоприобретатели	Третье лицо, имущественные интересы 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	**105 000 000,00 (Сто пять миллионов руб. 00 коп.).** цифрами и прописью
Лимит ответственности по одному страховому случаю	105 000 000,00 (Сто пять миллионов руб. 00 коп.). цифрами и прописью
Франшиза	Не установлена цифрами и прописью
Страховая премия	63 000,00 (Шестьдесят три тысячи руб. 00 коп.). цифрами и прописью *Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «20» декабря 2018г.*
Срок страхования	с **«14» декабря 2018г. по «13» декабря 2020г.** *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 «14» декабря 2018г. Приложение №2 Правила страхования.
Дата и место выдачи	**«14» декабря 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
ИНН	7702263726 КПП 997950001	ИНН	7725779683
БИК	044525187	БИК	044525976
Расчетный счет	40701810400000000009	Расчетный счет	40702810622000039983
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Банк	АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ЗАО)
Кор. счет	30101810700000000187	Кор. счет	30101810900000000976
Представитель Страховщика	Морозов А. А.	Представитель Страхователя	Сидоренко М. С.
На основании	Доверенности № 842/17 от 01.12.2017г.	На основании	Устава

М.П. М.П.

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002351-1 « 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Амбарову Александру Юрьевичу

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

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 25 » января 2021 г.

000508 - КА1

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт"
(г. Москва)
ИНН 7725779683

является членом
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЁРСТВА
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, "4" февраля 2013 года

ПРЕЗИДЕНТ
Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ

Регистрационный № 771185

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00020/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00020/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Амбаров Александр Юрьевич

Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, ул. Краснопутиловская, д.101, кв.60

ИНН: 784802165283

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – 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 являлся 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 договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иск, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 6 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 6 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «29» мая 2019г. и действует до «28» мая 2020г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования, указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
/Булгарин Г.О./
М.П.

Страхователь:
/Амбаров А.Ю./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«15» мая 2019 года

Полис № 7811R/776/00020/19

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 1 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:
Амбаров Александр Юрьевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4017 № 825337, выдан 10.07.2017г.
Миграционный пункт №51 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Московском р-не г. Санкт-Петербурга
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 14 » декабря 2015г., регистрационный № 009726
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 29 » мая 2019 года.

Президент С.А. Табакова
М.П.

0026131

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
141 (сто сорок один) лист

Печать/подпись_____