



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № ЗАКАЗ-ДПА-ОТКРЫТИЕ-32673

**"Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу:
Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная, д.23А"**

Дата оценки: 09 августа 2021 г.

Дата составления: 13 августа 2021 г.

Заказчик: ПАО Банк "ФК Открытие"

Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

Москва 2021

Исполнительное резюме

В соответствии с Договором № 210026-ОН от 29 января 2021 г. и с Заявкой на оценку № 32673, ООО " ЭсАрДжи-Консалтинг " произвело оценку величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная, д.23А.

Оценка имущества проведена по состоянию на 09 августа 2021 г. В понимании ООО " ЭсАрДжи-Консалтинг " настоящий отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость объекта оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № ЗАКАЗ-ДПА-ОТКРЫТИЕ-32673 от 13 августа 2021 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, специалистом ООО " ЭсАрДжи-Консалтинг " сделан вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет, округлено¹:

- с учетом НДС:

2 148 000 руб.

(Два миллиона сто сорок восемь тысяч рублей)

- без учета НДС:

1 860 334 руб.

(Один миллион восемьсот шестьдесят тысяч триста тридцать четыре рубля)

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	½ доли права на здание (магазин)	52:25:0010222:106	863 000,00	719 167,00
2	½ доли права на земельный участок		211 000,00	211 000,00
Итого			1 074 000	930 167
3	½ доли права на здание (магазин)	52:25:0010222:3	863 000,00	719 167,00
4	½ доли права на земельный участок		211 000,00	211 000,00
Итого			1 074 000	930 167
Итого			2 148 000	1 860 334

¹ Округленно до тысяч рублей

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО 1,2,3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО 7), от 1 июня 2015 г. № 327 (ФСО № 9), от 17 ноября 2016 года №721 (ФСО 12), стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**С уважением,
Старший руководитель проектов
ООО " ЭсАрДжи-Консалтинг "**

Т. М. Водилина

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 10	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1. Сведения о Заказчике	12
4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике	12
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях .	13
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	14
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	14
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	14
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	14
5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	15
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
6.2. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета	16
6.3. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки	16
6.3.1. Описание местоположения, объекта оценки.....	17
6.3.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки.....	19
6.4. Сведения о текущих арендаторах.....	24
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	25
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	25
7.2. Картина деловой активности за июнь 2021 года	25
7.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости	27
7.3.1. Классификация офисной недвижимости	27
7.3.2. Общая ситуация рынка коммерческой недвижимости Нижегородской области за 2021 г.	30
7.3.3. Вакантность	33
7.3.4. Ставки капитализации	33
7.3.5. Операционные расходы.....	33
7.3.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	34
7.4. Обзор рынка земельных участков Нижегородской области.....	38

7.4.1. Сегментирование рынка земли	38
7.4.2. Общая ситуация рынка земельных участков Нижегородской области за 2021 г.	39
7.4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	40
7.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение с приведением интервалов значений этих факторов	43
7.5.1. Ценообразующие факторы для здания	43
7.5.2. Ценообразующие факторы для земельных участков	47
7.6. Основные выводы	50
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	51
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	53
9.1. Определение стоимости сравнительным подходом	53
9.1.1. Обоснование выбора подхода.....	53
9.1.2. Обоснование выбора метода оценки.....	53
9.1.3. Последовательность реализации метода	54
9.1.4. Обоснование выбора единицы сравнения	54
9.1.5. Обоснование выбора элементов сравнения.....	55
9.1.6. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов.....	55
9.1.7. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов).....	58
9.1.8. Расчет рыночной стоимости оцениваемого помещения	61
9.2. Определение стоимости доходным подходом	65
9.2.1. Обоснование выбора подхода.....	65
9.2.2. Обоснование выбора метода оценки.....	65
9.2.3. Последовательность реализации метода	65
9.2.4. Определение потенциального валового дохода.....	66
9.2.5. Определение арендопригодной площади помещений	76
9.2.6. Определение действительного валового дохода.....	76
9.2.7. Определение операционных расходов.....	77
9.2.8. Расчет ставки капитализации.....	77
9.2.9. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта	77
9.3. Определение рыночной стоимости земельного участка	78
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	88
11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	89
12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. АКТ ОСМОТРА	92

13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	
94	
14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.....	100
15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	109

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Отдельное здание (магазин), общей площадью 85,0 кв.м., расположенное на земельном участке общей площадью 167,0 кв.м.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Отдельное здание (магазин) с кадастровым номером 52:25:0010222:106, общей площадью 85,0 кв.м, по адресу: Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная, д.23А ➤ Земельный участок с кадастровым номером 52:25:0010222:3, общей площадью 167,0 кв.м, по адресу: Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная, д.23А
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень документов, содержащих характеристики оцениваемого объекта, представлен в разделе 6.1 Отчета
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности (две доли по 1/2)
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека от 05.09.2014 г. ПАО Банк "Финансовая Корпорация Открытие"
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Установление начальной продажной цены на торгах
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	09.08.2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель исходит из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. 2. Перед Исполнителем не ставится задача, и они не проводят как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемых объектов (собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон), технологическую экспертизу, санитарно-гигиеническую, экологическую экспертизу. 3. От Исполнителя не требуется представлять интересы в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного Объекта, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 4. Данная оценка действительна лишь на дату оценки и для цели, указанной в отчете. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических и физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и таким образом повлиять на стоимость Объекта оценки. 5. Отчет об оценке достоверен только в приведенном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне его контекста является неверным и может привести к искажению ситуации. 6. Отчет об оценке имущества представляет собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества. 7. 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 (шести) месяцев. 8. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость. 9. В связи с отсутствием полного осмотра помещения объекта оценки в рамках настоящей оценки принимаются следующие допущения: <ul style="list-style-type: none"> - внутреннее состояние объекта оценки принимается как «неудовлетворительное»; - наличие коммуникаций определяется на основе анализа технической документации и/или результатах визуального (внешнего) осмотра, в иных случаях коммуникации в здании отсутствуют. 10. Более частные допущения могут быть приведены в Отчете об оценке.
Результат определения стоимости	Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость
Дата осмотра	09.08.2021 г.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра, если таковые существуют	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не выявлена потребность привлечения отраслевых экспертов
Требования по учету обременений и обязательств, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена Оценщику сторонами договора, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	Обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, не выявлены
Иные расчетные величины (по согласованию с заказчиком или банком)	Отсутствуют
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Не выявлена

Источник информации: Договор на проведение оценки № 210026-ОН от 29 января 2021 г. и Заявка на оценку № 32673

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка для целей залога", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 года №324 (далее – ФСО №9).
- Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 ноября 2016 г. № 721 (далее – ФСО № 12).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО №9, ФСО №12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции на дату оставления отчета).

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила СРО, в которой он состоит (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО №9, ФСО №12). Оценщик является членом СРО РОО, в связи с чем, применение стандартов и правил оценочной деятельности является обязательным на основании п. 3 ФСО № 3 - Стандарты ООО "РОО", утвержденные Советом РОО 29 декабря 2020 г., протокол № 29.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие допущения

- В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.
- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложений к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Заказчиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
- Информация, на основании которой была определена рыночная стоимость объекта оценки, является достоверной и достаточной. Тем не менее, не следует исключать возможность существования дополнительной информации, способной оказать влияние на рыночную стоимость и величину арендной платы оцениваемых объектов.
- Оценка проводится из предположения о том, что вся информация предоставлена в полном объеме, точна, надежна и достоверна и отражает знания и ожидания Заказчика в отношении финансовой позиции, перспектив, рисков и прочих значимых аспектов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров строений и сооружений (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за соответствующие данные. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину рыночной стоимости строений и сооружений, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объектов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- В связи с отсутствием полного осмотра помещения объекта оценки в рамках настоящей оценки принимаются следующие допущения:
 - внутреннее состояние объекта оценки принимается как «неудовлетворительное»;
 - наличие коммуникаций определяется на основе анализа технической документации и/или результатах визуального (внешнего) осмотра, в иных случаях коммуникации в здании отсутствуют.

Специальные допущения

- Информация, ставшая известной оценщику после даты оценки и связанная с куплей-продажей или предложением имущества к продаже (офертой), которые являются «результатом сознательной деятельности людей», не является событием и, следовательно, может быть использована оценщиком при проведении оценки. Под событием понимаются такие обстоятельства, которые объективно не зависят от воли и сознания людей, например, стихийные силы природы (пожары (но не поджоги), наводнения, землетрясения), изменение времен года, сроки и иные обстоятельства неодоленного порядка. Согласно определению Верховного Суда РФ от 01.03.2019 г. №303-ЭС18-8971 при проведении исследования аналогов, зафиксированных на рынке после даты оценки, не противоречит пункту 8 ФСО №1.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Табл. 4.1

Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие"
Сокращенное наименование	ПАО Банк "ФК Открытие"
Место нахождения (юридический адрес)	115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4
ОГРН	1027739019208
Дата присвоения ОГРН ²	от 26.07.2002 г.

Источник информации: данные Заказчика

4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике

Табл. 4.2

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 401
ОГРН	1022200911260
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002 г.
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	Страховой полис №180005-035-000165 от 28.09.2018 Выдан: Страховая акционерная компания "ЭНЕРГОГАРАНТ" Страховая сумма: 3 000 000 000 руб. Срок действия: с 05.12.2018 по 31.01.2022
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик, заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления Отчета редакции).

Табл. 4.3

Сведения об Оценщике

Фамилия Имя Отчество	Водилина Татьяна Михайловна
Номер контактного телефона	+7 495 797 30 31 доб. 1283
Адрес электронной почты	vodilinatm@srggroup.ru
Местонахождение (Почтовый адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11, офис 503
Трудовой договор	Трудовой договор №41 от 19 июля 2021 г. заключен с ООО " ЭсАрДжи-Консалтинг "
Образование, направление	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №022805-1 от 25.06.2021 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков». Свидетельство № 0002390 от 22 июля 2020 г. Местонахождение: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) 22 июля 2020 года была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ППП-I № 467266 от 22.06.2011 г., регистрационный номер 03, Федеральное государственное образовательное учреждение Высшего профессионального образования «Северо-Западная академия государственной службы» по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

² <https://egrul.nalog.ru/>

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 022-073-005915/20 выдан ООО «Абсолют страхование»; срок действия с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.; страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2010 года
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях

Для проведения работ по оценке согласно Договору, другие специалисты и организации не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор № 210026-ОН от 29 января 2021 г. и Заявка на оценку № 32673.

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Табл. 5.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Адрес расположения
Отдельное здание (магазин)	52:25:0010222:106	85,0	Нижегородская область, г. Кстово, ул.
Земельный участок	52:25:0010222:3	167,0	Магистральная, д.23А

Источник информации: данные Заказчика

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

На основании предоставленных данных была определена рыночная стоимость объекта оценки. При оценке использовались сравнительный и доходный подходы. Затратный подход не применялся. Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в разделе 9 настоящего отчета об оценке (далее – Отчет).

Табл. 5.2

Результаты оценки рыночной стоимости, полученные в рамках различных подходов к оценке

№ п/п	Подходы	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Сравнительный	2 148 885	50%	1 074 443
2	Доходный	2 146 125	50%	1 073 063
3	Затратный	Не применялся	0%	-
4	Итого рыночная стоимость (с учетом НДС), руб. округленно	-	100%	2 148 000

Источник информации: расчеты Оценщика

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № ЗАКАЗ-ДПА-ОТКРЫТИЕ-32673 от 13 августа 2021 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, специалистом ООО " ЭсАрДжи-Консалтинг " сделан вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет, округлено³:

- с учетом НДС:

2 148 000 руб.

(Два миллиона сто сорок восемь тысяч рублей)

- без учета НДС:

1 860 334 руб.

(Один миллион восемьсот шестьдесят тысяч триста тридцать четыре рубля)

³ Округленно до тысяч рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	½ доли права на здание (магазин)	52:25:0010222:106	863 000,00	719 167,00
2	½ доли права на земельный участок		211 000,00	211 000,00
	Итого		1 074 000	930 167
3	½ доли права на здание (магазин)	52:25:0010222:3	863 000,00	719 167,00
4	½ доли права на земельный участок		211 000,00	211 000,00
	Итого		1 074 000	930 167
	Итого		2 148 000	1 860 334

Оценщик

Т. М. Водилина

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от Оценщика мнение, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Табл. 6.1

Перечень документов

№ п/п	Наименование документа
1	Выписка из ЕГРН от 05.08.2021 г. №99/2021/409236257
2	Выписка из ЕГРН от 05.08.2021 г. №99/2021/409239416
3	Свидетельство о государственной регистрации права 52АГ№900490 от 23.05.2011г.;
4	Свидетельство о государственной регистрации права 52АГ№900486 от 23.05.2011г.;
5	Свидетельство о государственной регистрации права 52АГ№932457 от 12.06.2011г.;
6	Свидетельство о государственной регистрации права 52АГ№932456 от 12.06.2011г.;
7	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.02.2011 г.
8	Акт приема – передачи недвижимого имущества от 24.02.2011 г.
9	Кадастровый паспорт здания от 14.12.2016 г. № 99/2016/8575027
10	Кадастровый паспорт земельного участка от 27.06.2011 г. №К-В(ГКУ)/11-109800
11	Кадастровый паспорт здания от 09.04.2010 г.
12	Технический паспорт, выполнен по состоянию на 29.03.2010 г.

Источник информации: документы Заказчика

Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе 15 Отчета.

6.2. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Табл. 6.2

Описание прав

Объект оценки	Отдельное здание (магазин) с кадастровым номером 52:25:0010222:106, общей площадью 85,0 кв. м, по адресу: Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная, д.23А	Земельный участок с кадастровым номером 52:25:0010222:3, общей площадью 167,0 кв. м, по адресу: Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная, д.23А
Правообладатель (правообладатели):	1/2 доли права: Арефьев Андрей Николаевич , паспорт 22 02 №824650, выдан УВД Кстовского района Нижегородской области от 22.11.2002г., код подразделения 522-018, адрес: Нижегородская область, г. Кстово, ул. Профсоюзная, д.10-Б, кв. 47; 1/2 доли права: Широков Алексей Александрович , паспорт 22 03 №060523, выдан УВД Кстовского района Нижегородской области от 14.03.2003г., код подразделения 522-018, адрес: Нижегородская область, г. Кстово, ул. Ступишина, д.1а, кв. 190.	
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Право общей долевой собственности, №52-52-14/019/2011-074 от 23.03.2011 г.	Право общей долевой собственности, №52-52-14/019/2011-073 от 23.03.2011 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости (номер государственной регистрации):	Ипотека от 05.09.2014 г. № 52-52-14/823/2014-979, ПАО Банк "Финансовая Корпорация Открытие"	Ипотека от 05.09.2014 г. № 52-52-14/823/2014-980, ПАО Банк "Финансовая Корпорация Открытие"

Источник информации: документы Заказчика

Учитывая цели оценки и предполагаемое использование результатов оценки, данные обременения в дальнейших расчетах не учитывались.

Оценке подлежит право общей долевой собственности без учета ограничений и обременений прав.

6.3. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки

Целью данного раздела Отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объектов, определяющих или оказывающих влияние на стоимость объекта, его привлекательность для конечных потребителей (арендаторов).

6.3.1. Описание местоположения, объекта оценки

Табл. 6.3

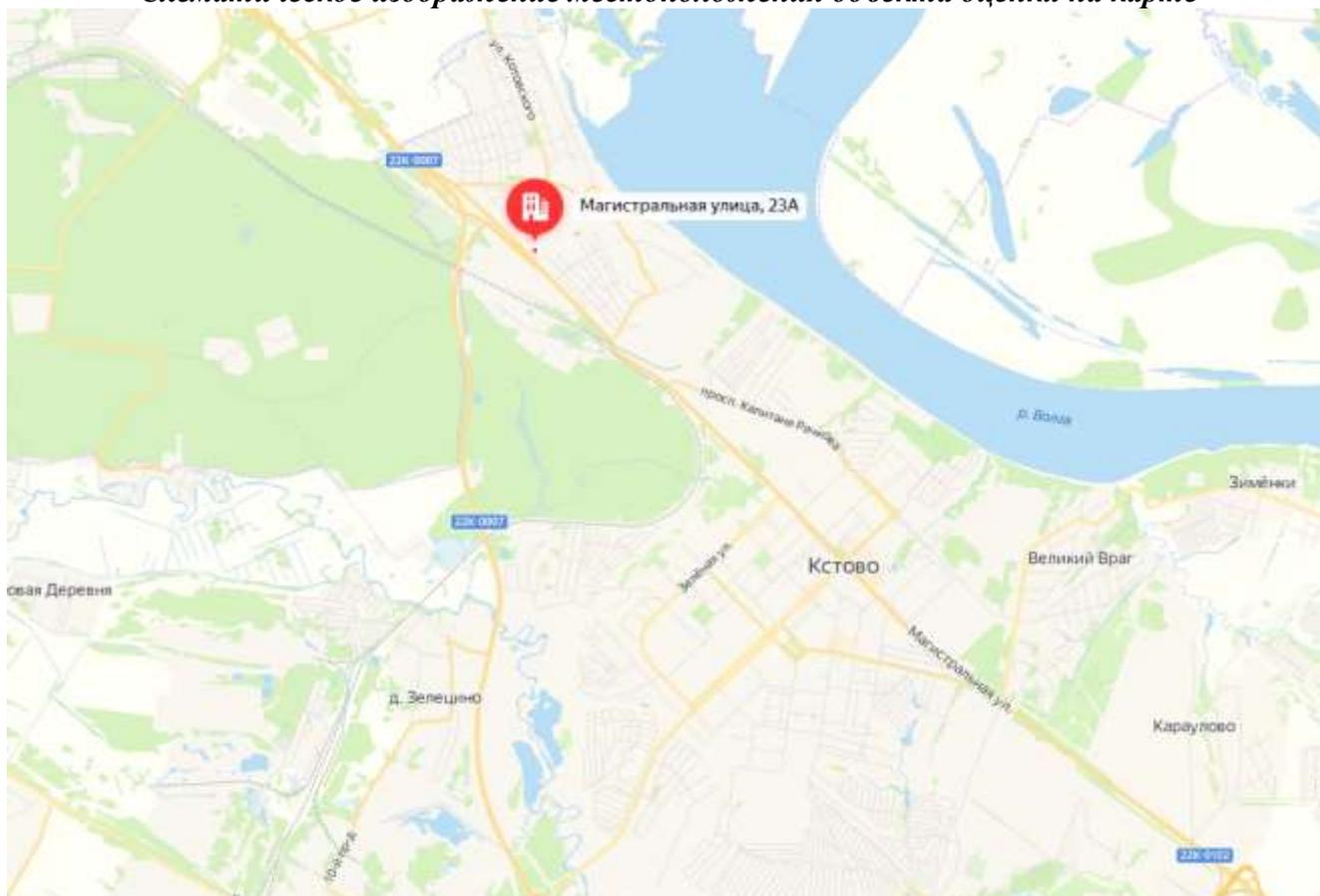
Характеристика местоположения объекта оценки

Наименование параметра	Параметры
Адрес расположения	Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная, д.23А
Территориальная зона	Спальные районы, окраины (внутри квартала)
Доступ к объекту	Свободный доступ
Линия расположения	Первая линия
Типичное использование окружающей застройки	Жилая и коммерческая застройка
Транспортная доступность	Объект оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью
Экономическое местоположение	Объект недвижимого имущества расположен в зоне сложившегося района
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую (торгово-офисную) недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом недвижимого имущества располагаются проезды

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Рисунок 6.1

Схематическое изображение местоположения объекта оценки на карте



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6.2

Схематическое изображение локального местоположения объекта оценки на карте



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6.3

Схематическое изображение локального местоположения объекта оценки на карте



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Далее представлены фотографии ближайшего окружения объекта оценки.

Фотография 6.1



Преимущества и недостатки местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объекта торгово-офисного назначения.

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

- хорошая транспортная доступность;

Основные недостатки местоположения объекта оценки:

- не выявлено.

6.3.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Табл. 6.4

Количественные и качественные характеристики нежилых зданий/сооружений

Наименование параметра	Характеристика	Источник информации
Адрес расположения	Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная, д.23А	
Территориальная зона	Спальные районы, окраины (внутри квартала)	Анализ данных, предоставленных Заказчиком;
Линия застройки	Первая линия	
Ближайшее окружение	Объекты коммерческой и жилой недвижимости, трасса с интенсивным движением	
Тип объекта недвижимости	Отдельное здание (магазин), нежилое здание	Данные визуального осмотра
Тип здания	Объект капитального строительства	
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент офисно-торговой недвижимости рынка коммерческой недвижимости	Анализ, проведенный Оценщиком

Класс объекта недвижимости	С	Классификация объектов приведена в разделе 7 "Анализ рынка объект оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость"
Текущее использование	Офисно-торговое	
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	85,0	Выписка из ЕГРН от 05.08.2021 г. №99/2021/409236257; Техническая документация предоставленная заказчиком
Состояние здания	Удовлетворительное	
Состояние отделки	Неудовлетворительное - требуется ремонт	Данные визуального осмотра
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Наземная	
Наличие отдельного входа	Есть	
Коммуникации	Имеются в полном объеме (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация)	
Год постройки	1978	Выписка из ЕГРН от 05.08.2021 г. №99/2021/409236257; Техническая документация предоставленная заказчиком
Этажность (без учета подземных этажей)	1	
Подвал, кв. м	0	
Площадь 1 этажа, кв. м	85,0	
Площадь 2 этажа кв. м	0	
Площадь 3 этажа кв. м	0	
Площадь 4 этажа кв. м	0,00	
Функциональное и экономическое устаревание	Не выявлены	
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 52АГ№900490 от 23.05.2011г.; Свидетельство о государственной регистрации права 52АГ№932457 от 12.06.2011г.; Выписка из ЕГРН от 05.08.2021 г. №99/2021/409236257.	
Передаваемые имущественные права	Право общей долевой собственности, две доли 1/2	
Правообладатель	1/2 доли права: Арефьев Андрей Николаевич, паспорт 22 02 №824650, выдан УВД Кстовского района Нижегородской области от 22.11.2002г., код подразделения 522-018, адрес: Нижегородская область, г. Кстово, ул. Профсоюзная, д.10-Б, кв. 47; 1/2 доли права: Широков Алексей Александрович, паспорт 22 03 №060523, выдан УВД Кстовского района Нижегородской области от 14.03.2003г., код подразделения 522-018, адрес: Нижегородская область, г. Кстово, ул. Ступишина, д.1а, кв. 190	
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека от 05.09.2014 г. ПАО Банк "Финансовая Корпорация Открытие"	
Кадастровый номер объекта недвижимости	52:25:0010222:106	
Кадастровая стоимость, руб.	1 586 105,10	
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	19 202,24	

Источник информации: данные технической документации на помещение, результаты визуального осмотра

Физический износ объекта капитального строительства определялся методом экспертизы состояния по шкале экспертных оценок.

Табл. 6.5

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее значение
Отличное	Практически новый объект	0,0%	15,0%	7,5%
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15,0%	35,0%	25,0%
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35,0%	60,0%	48,0%
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60,0%	80,0%	70,0%
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80,0%	100,0%	90,0%

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

В ходе визуального осмотра было выявлено, что здание находится в удовлетворительном состоянии, данным состоянием соответствует физический износ 48%. По мнению Оценщика, функциональное и экономическое устаревание у оцениваемого объекта недвижимости отсутствуют. Состояние отделки требует ремонта.

Табл. 6.6

Количественные и качественные характеристики земельного участка

Наименование параметра	Параметры	Источник информации
Наименование объекта недвижимости	Земельный участок	
Кадастровый номер	52:25:0010222:3	
Адрес расположения	Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная, д.23А	
Передаваемые имущественные права	Право общей долевой собственности, две доли 1/2	
Правообладатель	1/2 доли права: Арефьев Андрей Николаевич, паспорт 22 02 №824650, выдан УВД Кстовского района Нижегородской области от 22.11.2002г., код подразделения 522-018, адрес: Нижегородская область, г. Кстово, ул. Профсоюзная, д.10-Б, кв. 47; 1/2 доли права: Широков Алексей Александрович, паспорт 22 03 №060523, выдан УВД Кстовского района Нижегородской области от 14.03.2003г., код подразделения 522-018, адрес: Нижегородская область, г. Кстово, ул. Ступишина, д.1а, кв. 190	Свидетельство о государственной регистрации права 52АГ№900486 от 23.05.2011г.; Свидетельство о государственной регистрации права 52АГ№932456 от 12.06.2011г.; Выписка из ЕГРН от 05.08.2021 г. №99/2021/409239416.
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Ипотека от 05.09.2014 г. ПАО Банк "Финансовая Корпорация Открытие"	
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 52АГ№900486 от 23.05.2011г.; Свидетельство о государственной регистрации права 52АГ№932456 от 12.06.2011г.; Выписка из ЕГРН от 05.08.2021 г. №99/2021/409239416.	
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	-	

объекта недвижимости		
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (по документу)	Под нежилым отдельно стоящее здание магазина "Автозапчасти-ЛИТА"	
Общая площадь земельного участка, кв. м	167,00	
Конфигурация	Пригодная для размещения объектов коммерческого назначения (не правильный четырехугольник)	
Рельеф	Ровный	
Транспортная доступность	Хорошая (асфальтированная дорога, круглосуточный доступ)	Данные визуального осмотра
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Заведены на участок (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация)	
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	
Наличие (отсутствие) строений	Имеются	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	679 768,49	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв. м.	4 070,47	Выписка из ЕГРН от 05.08.2021 г. №99/2021/409239416
Текущее использование объекта недвижимости	Под нежилым отдельно стоящее здание магазина "Автозапчасти-ЛИТА"	

Источник информации: данные технической документации на помещение, результаты визуального осмотра

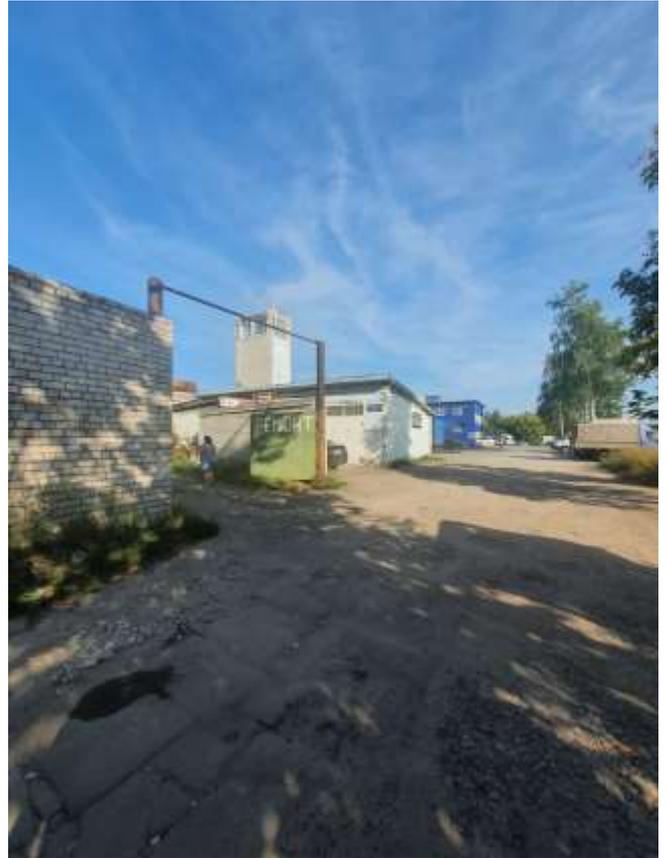
Описание объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком. Осмотр объекта оценки проводился 09.08.2021 г.

Далее представлены фотографии объекта оценки.

Фотография 6.2







Источник информации: визуальный осмотр

Выводы и комментарии

Оцениваемое здание относится к сегменту офисно-торговой недвижимости и имеет типичные технико-экономические показатели, что позволяет сопоставить его с рыночными аналогами такого же назначения.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют. Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

6.4. Сведения о текущих арендаторах

Оценщику не был предоставлен договор аренды, подтверждающий наличие арендаторов в оцениваемом помещении. В связи с этим, сведения о текущих арендаторах отсутствуют.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью, определить состояние экономики страны в настоящее время, анализа политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

7.2. Картина деловой активности за июнь 2021 года

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA (примерно 2% SA в 1кв21).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти.

На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта "Работа в России", их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню).

Инвестиции в основной капитал

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку

инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле).

В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19).

В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основной вклад в увеличение общего объема инвестиций внесли обрабатывающая промышленность, транспортная отрасль, деятельность в области информационных технологий и связи, а также финансово-банковская деятельность.

Рисунок 7.1

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	1кв21	мар. 21
			Экономич
ВВП	10,7*	-1,0	0,8*
Сельское хозяйство	-0,1	0,4	0,1
Строительство	6,9	0,2	0,4
Розничная торговля	34,7	-1,6	-3,4
Платные услуги населению	52,1	-3,7	3,2
Грузооборот транспорта	6,2	0,5	4,1
Промышленное производство	7,2	-0,9	2,3
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	-1,8	-6,9	-4,6
добыча угля	8,4	9,8	12,2
добыча сырой нефти и природного газа	-5,7	-9,3	-7,8
добыча металлических руд	-0,2	-0,3	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	97,2	3,0	3,9
<i>Обрабатывающие производства</i>	14,2	1,4	5,4
пищевая промышленность	5,4	1,0	2,9
легкая промышленность	45,2	9,1	13,0
деревообработка	16,6	3,8	6,8
производство кокса и нефтепродуктов	4,7	-7,2	-4,1
химический комплекс	10,5	12,6	9,6
производство прочей неметаллической минеральной продукции	23,6	0,3	3,8
металлургия	10,8	-3,8	-3,0
машиностроение	59,5	15,8	34,0
прочие производства	39,6	12,3	25,3
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	6,2	9,6	11,0
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	25,9	13,6	14,7

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>

Показатели рынка труда

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	икв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21
Рынок труда					
Реальная заработная плата					
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,6	1,8	2,0	0,1
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	-0,3	0,4	1,0	-4,7
Номинальная заработная плата					
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,2	7,7	7,8	5,3
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	1,0	0,7	1,3	-3,8
Численность рабочей силы					
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3
млн. чел.	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0
млн. чел. (SA)*	75,5	75,6	75,5	75,6	75,6
Численность занятых					
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9
млн. чел.	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7
млн. чел. (SA)*	71,4	71,3	71,3	71,4	71,3
Численность безработных					
в % к соотв. периоду предыдущего года	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0
млн. чел.	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3
млн. чел. (SA)*	4,0	4,2	4,1	4,2	4,3
Уровень занятости					
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,0	58,9	58,9	58,9	58,8
Уровень безработицы					
в % к рабочей силе	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8
SA*	5,3	5,6	5,5	5,6	5,7

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>

7.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости

7.3.1. Классификация офисной недвижимости

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т. е. выделять те или иные однородные группы. Для этого вся совокупность объектов рынка должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек — по степени готовности в момент продажи), т. е. должна быть проведена классификация объектов.

Целью классификации является выделение групп однородных объектов — как по характеристикам (близким по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене и арендным ставкам).

Ведущие консультанты рынка начали совместную работу в области исследований, создав Московский исследовательский форум (МИФ). В его состав вошли ведущие эксперты сильнейших консультантов по коммерческой недвижимости: Stiles & Riabokobylko, Jones Lange LaSalle, CB Richard Ellis и Colliers. Результатом работы форума стало соглашение о создании единой классификации торговых зданий. С октября 2002 г. рабочая группа координировала сбор и анализ информации для ее предоставления инвесторам, девелоперам, арендаторам и т. д. С целью предоставления единой информации МИФом был разработан ряд определений, таких как географическое деление, терминология и классификация. Главной задачей данного соглашения являлась унификация терминологии и применяемых методов классификации торговых помещений Москвы на здания классов А и В. Более 80% торговых площадей Москвы

и ближнего Подмосковья, относящихся к помещениям "отечественного стандарта", остаются не охваченными этой классификацией.

Ниже приведены значения критериев качества торговых объектов при условии выделения классов торговых помещений (А, В, С, D)⁴.

Критерии классификации:

- Местоположение, транспортная доступность;
- Качество отделки
- Состояние;
- Парковка
- Наличие концепции здания

⁴ http://www.amant-realty.ru/oficy/oficy_klass.php

Классификация офисных зданий и помещений

№ п/п	Характеристика	Классы			
		A	B	C	D
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	внутри микрорайона, двора
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	недавний срок постройки, улучшенная отделка	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	бывший жилой фонд стандартный ремонт
3	Состояние	в отличном состоянии	в отличном или хорошем состоянии	в хорошем или удовлетворительном состоянии	требует ремонта
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	недостаточное количество мест на неохраямой наземной автопарковке	стесненность, неудобный подъезд
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	отсутствие концепции здания

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

7.3.2. Общая ситуация рынка коммерческой недвижимости Нижегородской области за 2021 г.

Общие сведения о рынке коммерческой недвижимости

По анализируемым источникам, объем рынка коммерческой недвижимости в мае находился на уровне 1 358 предложения, в т.ч. 61% - предложения по аренде и 39 % - по продаже.

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

Наибольшее количество предложений по аренде/продаже коммерческой недвижимости в мае пришлось на Нижегородский район (33,0% от общего количества). Наименьшее количество в Московском районе (4,9%).

Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости

Наибольший удельный вес в структуре предложения занимают офисные помещения (56%). Торговые и производственно-складские площади так же занимают значительную долю рынка - 30 и 14% соответственно.

Что касается распределения предложений по районам города, то лидирующие позиции в мае занимает центральная часть Нижегородского района (25,9% от общего количества предложений).

Количество предложений по другим районам значительно меньше. Минимальное количество предложений коммерческой недвижимости в Московском районе (4,9%).

При этом большая часть предложений офисной недвижимости приходится на центральную часть Нижегородского района (35% или 269 объектов). На втором месте со значительным отрывом находится Советский район (19% или 141 объекта).

Торговой недвижимости, так же, как и офисной, более всего предлагается в центральной части Нижегородского района (20% или 83 объекта). Наименьшее количество в Московском районе (6%).

На рынке производственно-складской недвижимости наибольшее количество предложений (81% от общего объема) приходится на заречную часть города.

а) Рынок офисных помещений

Распределение удельного количества предложений офисных помещений по районам неравномерно. Более трети предложений приходится на центральную часть Нижегородского района (35%). Из других районов так же выделяется Советский район (19%). Доля остальных районов менее значительна.

б) Рынок торговых помещений

Наибольшая степень концентрации торговых помещений в мае пришлась на центральную часть Нижегородского района (20%). На втором месте стоит Советский район (18%). Доля остальных районов менее значительна.

в) Рынок производственно-складских помещений

Анализ общего количества площадей, занятых помещениями производственно-складского назначения, показывает, что 81% площадей находится в заречных районах. В центральной части Нижегородского района объем предложений был не достаточным для анализа.

Цены на рынке коммерческой недвижимости

Ставки арендной платы

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

Наиболее яркими примерами таких структур и функций являются Нижегородский и Сормовский районы.

Что же касается распределения средних ставок по типам коммерческой недвижимости, то средняя ставка на торговое помещение в целом выше, чем на другие типы коммерческой недвижимости и составляет в мае 796 руб./кв.м.

Средняя ставка офисного помещения составляет порядка 635 руб./кв.м. Уровень арендных ставок на производственно-складские помещения самый низкий по сравнению с другими типами коммерческой недвижимости и составил в мае 246 руб./кв.м.

а) Рынок офисных помещений

По сравнению с предыдущим месяцем, в мае цены на офисную недвижимость по аренде практически не изменились. Средняя арендная ставка составила 635 руб. /кв.м. По-прежнему наиболее высокие ставки офисных помещений в центральной части Нижегородского района (725 руб./кв.м), минимальные в Приокском районе (495 руб./ кв. м).

б) Рынок торговых помещений

Средняя арендная ставка на торговые помещения в мае составила 796 руб. /кв.м. Сравнивая с прошлым месяцем, по-практически не изменились. Как и следовало ожидать, наибольшие величины ставок на торговую недвижимость в центральной части Нижегородского района (1071 руб./ кв.м) и Автозаводском районе (995 руб./ кв.м), однако, и в других районах ставки достаточно велики.

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

в) Рынок производственно-складских помещений

Средняя арендная ставка на производственно-складские помещения в мае составила 246 руб./кв.м. Следует отметить, что рынок производственно-складских помещений наименее подвержен колебаниям ставок. Связано это как со спецификой данных помещений, так и с большими сроками пребывания таковых на рынке. В Нижегородском районе в текущем месяце помещения такого типа предлагались в аренду в недостаточном объеме для анализа.

Цены предложений

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

а) Рынок офисных помещений

Средняя цена предложения на май составила 66 930 руб./ кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем цены на офисную недвижимость практически не изменились. Для центральной части Нижегородского района цена была существенно выше.

За 3 года, то есть по отношению к маю 2018 года, цена предложения на рынке офисной недвижимости снизились на 1,6%.

б) Рынок торговых помещений

По состоянию на май средняя цена предложения объектов торговой недвижимости по городу немного снизилась и составила 70 810 руб./ кв. м. Значительно выше среднего уровня цены в Нижегородском, Советском, Ленинском и Автозаводском районах.

За 3 года, то есть по отношению к маю 2018 года, цена предложения на рынке торговой недвижимости снизилась на 2,2%.

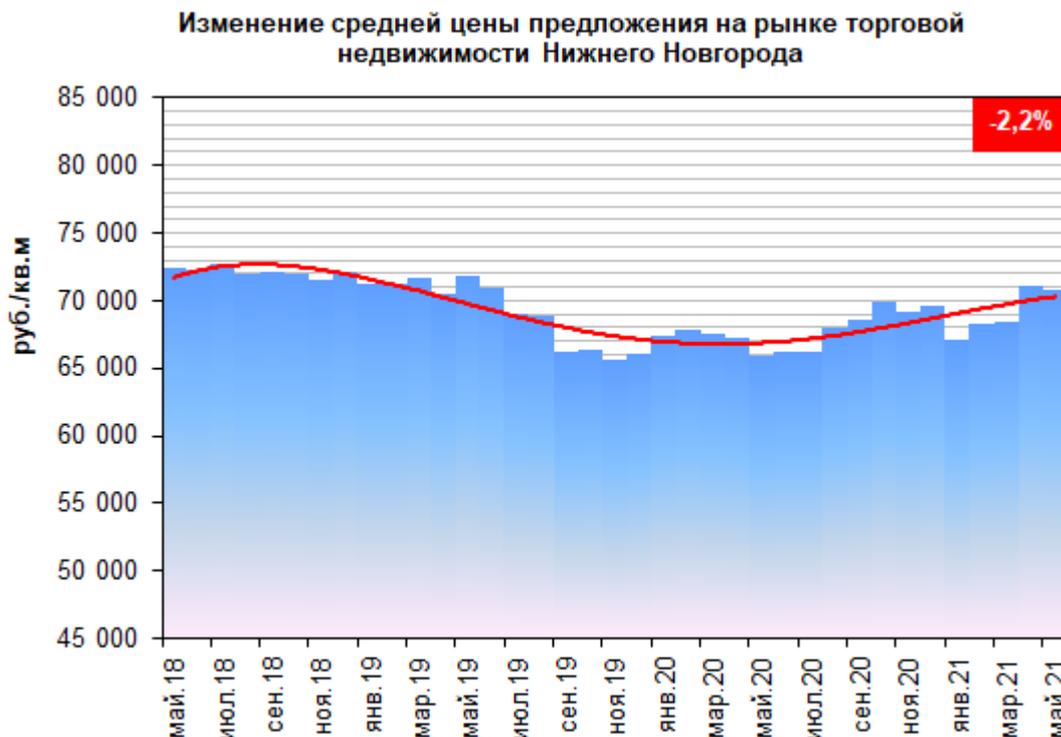
в) Рынок производственно-складских помещений

Средняя цена предложения на май составила 22 440 руб./ кв. м. В центральной части Нижегородского района в текущем месяце помещения такого типа предлагались в продажу в недостаточном объеме для анализа.

За 3 года, то есть по отношению к маю 2018 года, цена предложения на рынке производственно - складской недвижимости выросла на 7,5%.

Источник информации: <http://ost-nn.ru/obzoryi-ryinka/2021-g.-ryinok-gotovogo-zhilya-ryinok-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

Рисунок 7.3



Источник информации: <http://ost-nn.ru/obzoryi-ryinka/2021-g.-ryinok-gotovogo-zhilya-ryinok-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

7.3.3. *Вакантность*

Согласно данным Портала Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт вакантность торговых помещений и зданий находится в интервале от 6,0% до 20,0%.

Рисунок 7.4

Вакантность

№	Объекты	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,80	0,94	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,72	0,88	0,81
3	Складские помещения и здания	0,77	0,91	0,85
4	Производственные помещения и здания	0,58	0,85	0,73

Источник информации: Портал Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт «Корректировки коммерческой недвижимости на 01.07.2021 г.» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2532-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2021-goda>)

7.3.4. *Ставки капитализации*

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Согласно данным Портала Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт ставка капитализации торговых помещений и зданий находится в интервале от 8,0% до 13,0%.

Рисунок 7.5

Ставка капитализации

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А, А+), в отдаленной или средней степени таксономии, расположенные на краевой линии улицы с высоким автомобильным потоком пешеходным трафиком	Среднее значение Ка	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в непосредственной близости таксономии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным потоком пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,88	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,89	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,99	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

Источник информации: Портал Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт «Корректировки коммерческой недвижимости на 01.07.2021 г.» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2529-koefitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>)

7.3.5. *Операционные расходы*

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства потенциального валового дохода.⁵

Операционные расходы принято делить на:

- на условно-постоянные – расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);
- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

Согласно данным Портала Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт операционные расходы торговых помещений и зданий находятся в интервале от 22,00% до 35,0%.

Рисунок 7.6

Операционные расходы

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,39	0,29
3	Складские помещения и здания	0,19	0,30	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,37	0,23

Источник информации: Портал Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт «Корректировки коммерческой недвижимости на 01.07.2021 г.». (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2530-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2021-goda>)

Структура операционных расходов:

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

7.3.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по ценам предложений и аренде торгово-офисной недвижимости в непосредственной близости от объекта оценки. Выборка объектов представлена в таблицах ниже.

Цены предложений объектов офисного назначения в районе расположения оцениваемого помещения, находится в диапазоне от 16 584 до 60 000 руб./кв. м без учета торга.

В результате анализа рынка было выявлено, что арендные ставки помещений торгово-офисного назначения в рассматриваемом местоположении, находится в диапазоне от 3 600 до 9 716 руб./кв. м/год (с учетом НДС) без учета торга.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже объектов вблизи местоположения оцениваемого объекта

	№1	№2	№3	№4	№5	
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Август 2021	Июль 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
Характеристика местоположение объекта	Адрес расположения	Нижегородская область, Кстовский район, д. Опалиха, ул. Светлая, д.2	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, мкр. Бурнаковский, ул. Бурнаковская, д.3Б	Нижегородская область, г. Володарск, пер. Кооперативный	Нижегородская область, г. Кстово, 2-й микрорайон, д. 17	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Водозаборная
	Территориальная зона	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Типичное использование окружающей застройки	Общественно-деловая застройка и жилая застройка	Общественно-деловая застройка и жилая застройка	Общественно-деловая застройка и жилая застройка	Общественно-деловая застройка и жилая застройка	Общественно-деловая застройка и жилая застройка
	Тип недвижимости	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение
	Этаж расположения	1	1, 2	1	1	1
Физические характеристики	Общая площадь объекта, кв. м	130,00	160,00	75,00	45,00	223,10
	Площадь земельного участка, кв. м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	Состояние отделки	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Стандарт	Требуется ремонт
	Тип парковки	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная
	Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
	Коммуникации	Имеются в полном объеме	Имеются в полном объеме	Имеются в полном объеме	Имеются в полном объеме	Имеются в полном объеме
Экономические характеристики	Назначение объекта	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное

		№1	№2	№3	№4	№5
Стоимостные характеристики	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	3 600 000	4 000 000	2 100 000	2 700 000	3 700 000
	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м общей площади	27 692	25 000	28 000	60 000	16 584
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://nn.cian.ru/sale/commercial/222774658/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/249006230/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/258597804/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/259838057/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/235786885/
	Контактные данные	89587293348	89587285308	89587285468	89587287899	89587285468

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 7.3

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по аренде вблизи местоположения оцениваемого объекта

		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Передаваемые имущественные права на улучшения		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июль 2021	Июль 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
Характеристики местоположения объекта	Адрес расположения	Нижегородская область, г. Кстово, ул. Береговая, д. 12	Нижегородская область, Кстовский район, д. Афоново, ул. Красная Поляна, д. 7	Нижегородская область, Кстовский р-н, г. Кстово, ул. Кстовская, д. 7	Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная	Нижегородская область, Кстовский район, с. Большое Мокрое, ул. Школьная, д. 3А
	Территориальная зона	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Типичное использование окружающей застройки	Общественно-деловая застройка и жилая застройка	Общественно-деловая застройка и жилая застройка	Общественно-деловая застройка и жилая застройка	Общественно-деловая застройка и жилая застройка	Общественно-деловая застройка и жилая застройка
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилое помещение (встроенное)	Нежилое помещение (встроенное)	Нежилое помещение (встроенное)	Нежилое помещение (встроенное)	Нежилое помещение (встроенное)
	Этаж расположения	1	1	1	1	1
	Общая площадь объекта, кв. м	68,2	52,5	80	41,5	80

	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется ремонта	Стандартное (среднее)	Стандартное (среднее)	Стандартное (среднее)	
Тип парковки	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная	
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	
Коммуникации	Имеются в полном объеме	Имеются в полном объеме	Имеются в полном объеме	Имеется (электроснабжение)	Имеются в полном объеме	
Назначение объекта	Офисно-торговое (ПСН)	Офисно-торговое (ПСН)	Офисно-торговое (ПСН)	Офисно-торговое (ПСН)	Офисно-торговое (ПСН)	
Структура арендной ставки	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами	
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	6 159	6 057	5 250	9 716	3 600
	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	5 133	5 048	4 375	8 097	3 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://nn.cian.ru/rent/commercial/260470120/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-afonino-3278264509	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2198316699	https://nn.cian.ru/rent/commercial/255917345/	https://nn.cian.ru/rent/commercial/262147827/
	Контактные данные	89587286823	89587598641	89202999515	89918995951	89587293059, 89587296173

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

7.4. Обзор рынка земельных участков Нижегородской области

7.4.1. Сегментирование рынка земли

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов и предназначен для коммерческого использования.

7.4.2. Общая ситуация рынка земельных участков Нижегородской области за 2021 г.

Спрос на покупку земельных участков в Нижегородской области по итогам первого квартала вырос на 6% в сравнении с прошлым годом и на 22% — в сравнении с предыдущим кварталом, подсчитали в «Авито». Объем предложения за год сократился за год на 5%, за последние три месяца – на 17%.

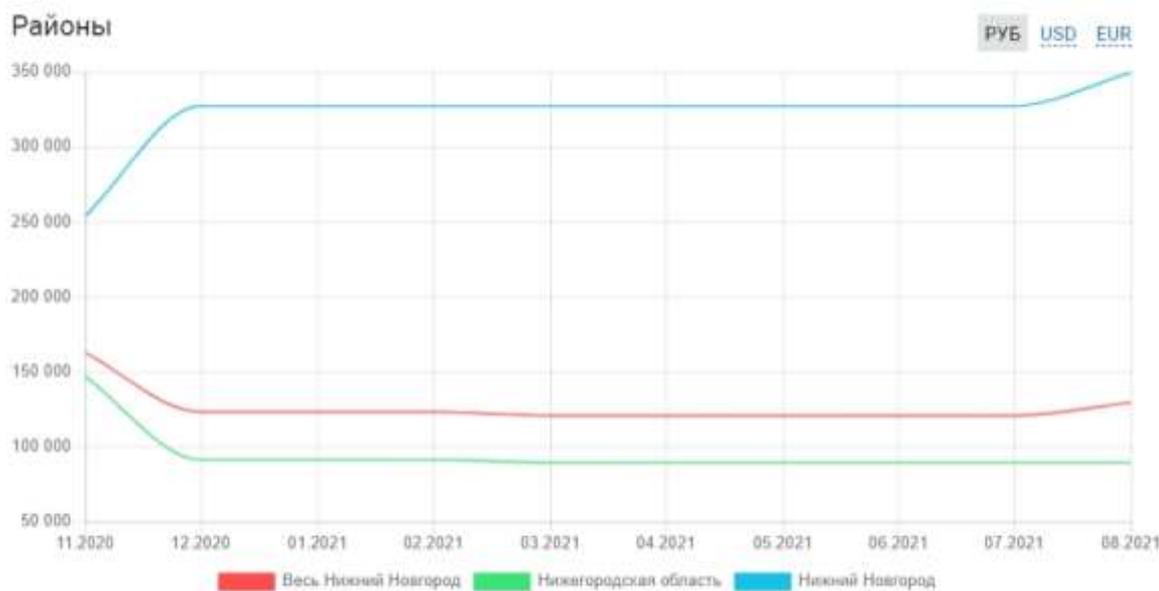
Средняя стоимость сотки земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) составила 31,2 тыс. руб. За год цена выросла на 4%. Стоимость сотки в садовых товариществах (СНТ или ДПН) выросла на 3% и составила в среднем 21,66 тыс. руб. Заметнее всего подорожали участки земли промышленного назначения – на 8%, до 65,1 тыс. руб. за сотку.

В России в целом спрос на земельные участки вырос на 16% в годовом выражении. При этом цены выросли только на земли промышленного назначения — на 4% за год, до 94 тыс. руб. за сотку. Участки под ИЖС можно было купить в среднем за 42 тыс. руб. за сотку, СНТ — за 35 тыс. руб. за сотку., что соответствует уровню прошлого года.

Источник информации: <https://www.kommersant.ru/doc/4793305>

Цены на земельные участки в Нижегородской области (по районам)

Рисунок 7.7



Источник информации: <https://nn.vestum.ru/>

Динамика средних цен

Табл. 7.4

Даты	Земельные участки и земля за сотку	Изменение
31.07.2021	1001363,56	-28.85%
16.07.2021	1290272,18	+25.28%
02.07.2021	964095,69	+9.69%
18.06.2021	870656,1	-11.36%
04.06.2021	969521,9	+2.46%
21.05.2021	945669,77	-5.04%
09.05.2021	993345,36	-51.26%
25.04.2021	1502510,8	-6.02%
09.04.2021	1592977,57	+2.7%

Даты	Земельные участки и земля за сотку	Изменение
26.03.2021	1549927,75	+22.91%
05.03.2021	1194824,8	-0.21%
04.03.2021	1197319,2	+61.03%
20.02.2021	466652,4	+17.66%
05.02.2021	384251,2	+13.74%
30.01.2021	331438,4	+53.68%

Источник информации: <https://nizhegorodskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Цены на земельные участки в Нижегородской области (по назначению)

Рисунок 7.8



Источник информации: <https://nn.vestum.ru/>

7.4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по продаже земельных участков населенных пунктов коммерческого назначения Нижегородской области. Выборка объектов представлена в таблицах ниже.

На основании проанализированной информации выявлено:

Цены предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения варьируются от 938 до 3 200 руб./кв. м без учета торга.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже вблизи местоположения оцениваемого объекта

	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5		
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности		
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка		
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение		
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Август 2021	Июль 2021	Август 2021	Июнь 2021	Август 2021	
Характеристики местоположения	Адрес расположения	Нижегородская область, г. Володарск, ул. Больничная, уч. 13	Нижегородская область, Кстовский район, д. Крутая, Жилой Комплекс "Зеленый Город"	г. Нижний Новгород, Автозаводский район, Шуваловский проезд, у дома № 2	Нижегородская область, Нижний Новгород, Административно-территориальное образование Новинский сельсовет, Сартаково деревня, ул. Серебряный Ключ, 166	Нижегородская область, Кстовский район, Митино деревня, 78	
	Территориальная зона	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	
	Доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	
	Типичное использование окружающей застройки	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	
	Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	
	Кадастровый номер (всего з/у)	52:22:1100011:2167	52:26:0030053:18	52:18:0040073:47	-	-	
	Общая площадь, кв. м	3 000	2 484	916	500	1 600	
Физические характеристики	Конфигурация	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	
	Рельеф	Приближенный к ровному	Приближенный к ровному	Приближенный к ровному	Приближенный к ровному	Приближенный к ровному	
	Коммуникации	Расчет ведется исходя из допущения, что коммуникации проходят по границе участка	Расчет ведется исходя из допущения, что коммуникации проходят по границе участка	Расчет ведется исходя из допущения, что коммуникации проходят по границе участка	Расчет ведется исходя из допущения, что коммуникации проходят по границе участка	Расчет ведется исходя из допущения, что коммуникации проходят по границе участка	
	Форма земельного участка	Правильная форма	Правильная форма	Правильная форма	Правильная форма	Правильная форма	
	Наличие ж/д ветки на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	
	Наличие строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	
	Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	
	Экономические характеристики	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
			Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Разрешенное использование	Строительство коммерческих объектов	Строительство коммерческих объектов (социального и коммунально-бытового назначения)	Строительство коммерческих объектов (бытовое обслуживание)	Строительство коммерческих объектов	Строительство коммерческих объектов
Стоимостные характеристики					
Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	5 800 000	4 800 000	2 100 000	1 600 000	1 500 000
Цена предложения, руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	1 933	1 932	2 293	3 200	938
Источники					
Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.avito.ru/volodarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promna_znacheniya_2012230666	https://nn.cian.ru/sale/commercial/252035030/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/255621372/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/249825894/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/245002141/
Контактные данные	89200201816	89587293409	89587292868	89587291245	89587281788

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

7.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение с приведением интервалов значений этих факторов

7.5.1. Ценообразующие факторы для здания

Передаваемые имущественные права на здание

Вид передаваемых прав на улучшения оказывает существенное влияние на стоимость.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

Условия рынка

Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Для определения величины торга использовались данные для активного рынка по Справочнику оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А.

Табл. 7.6

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, 2020 г.) Стр. 383, табл. 259

Изменение цен во времени

Дата предложения оказывает существенное влияние на стоимость, т.к. рынок недвижимости в разные промежутки времени может находиться в различных состояниях.

Анализ характеристик местоположения

Район расположения, адрес расположения, территориальная зона

Местоположение объектов недвижимости характеризуется такими параметрами, как адрес расположения, территориальная зона, транспортная доступность, типичное использование окружающей застройки.

Корректировка на территориальную зону (местонахождение в пределах города)

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, 2020 г.) Стр. 148, табл. 54

Типичное использование окружающей застройки

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что ближайшее окружение может существенно влиять на стоимость. Так, цена единицы площади объекта, расположенного в деловом районе, выше, чем у объекта, расположенного в промышленном квартале.

Выход на красную линию

Фактор наличия выхода объекта на красную линию значительно влияет на стоимость объекта. Так, объект, который выходит на красную линию, будет стоить дороже, чем объект, у которого красная линия отсутствует.

Анализ физических характеристик объекта

Тип недвижимости

Тип объекта существенно влияет на стоимость, отдельно стоящие здания обычно дороже встроенных помещений.

Рисунок 7.9

Корректировка на тип недвижимости

Таблица 143

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,96

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, 2020 г.) Стр. 266, табл. 143

Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Рисунок 7.10

Величина корректировки на площадь офисно-торговых помещений (продажа)



Рис. 70¹⁵

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, 2020 г.) Стр. 234, рис. 70

Рисунок 7.11

Величина корректировки на площадь офисно-торговых помещений (аренда)



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, 2020 г.) Стр. 240, рис. 76

Этаж расположения

Внесение корректировки на этаж объекта обусловлено различиями в этаже расположения. Помещение на первом этаже будет стоить дороже, чем помещение, расположенное на других этажах.

Табл. 7.8

Корректировка на этаж расположения

Наименование коэффициента	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
При продаже торговых помещений			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	0,73
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	0,83
При аренде торговых помещений			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,87	0,78
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,90	0,85

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2536-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Наличие отдельного входа

Объекты, имеющие отдельный вход, обладают большей коммерческой привлекательностью при прочих равных условиях. Влияние может быть существенным.

Табл. 7.9

Корректировка на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта оценки без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта оценки без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,79	0,92

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, 2020 г.) Стр. 283, табл. 158

Состояние отделки

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Рисунок 7.12

Удельная арендная ставка	0,81	0,74	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии			
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,82	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» («премиум») к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,24	1,16	1,33

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов* (под ред. Л.А. Лейфера, 2020 г.) Стр. 312, табл. 198

Физическое состояние

Внесение корректировки на физическое состояние объекта обусловлено различиями в состоянии, также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Диапазоны и значения влияния данного фактора на стоимость не приводятся ввиду отсутствия корректировки по данному показателю в рамках сравнительного подхода.

Наличие коммуникаций

Важную роль в ценообразовании для коммерческой недвижимости оказывает обеспеченность площадей инженерными коммуникациями (отопление, водоснабжение, электричество, канализацию).

Назначение объекта

Фактор отражает назначение объекта по состоянию на дату оценки.

Класс здания

Фактор отражает класс здания по состоянию на дату оценки.

7.5.2. Ценообразующие факторы для земельных участков

Условия рынка

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Для определения величины торга при совершении сделок Оценщик использовал данные "Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки" под редакцией Лейфера Л.А.

Рисунок 7.13

Корректировка на уторговывание

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4% - 13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7% - 11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4% - 19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	14,1%	9,8% - 12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2% - 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8% - 15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5% - 13,1%

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть II.* (под ред. Л.А. Лейфера, 2020 г.) Таблица 118, стр. 249

Вид передаваемых прав

Вид права на земельный участок оказывает существенное влияние на его стоимость.

Табл. 7.10

Корректировка на вид передаваемых прав

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,80	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,70	0,83

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть II. (под ред. Л.А. Лейфера, 2020 г.) Таблица 13, стр. 71

Статус населенного пункта

Для определения величины корректировки на статус населенного пункта Оценщик использовал данные "Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 7.11

Корректировка на статус населенного пункта

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,75	0,87
Райцентра с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,69
Прочие населенные пункты	0,50	0,41	0,59

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть II. (под ред. Л.А. Лейфера, 2020 г.) Таблица 15, стр. 81

Расположение в пределах населенного пункта

Для определения величины корректировки на местоположение Оценщик использовал данные "Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 7.12

Корректировка на расположение в пределах населенного пункта

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,77	0,71	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,73	0,67	0,79
Окраины городов, промзоны	0,77	0,71	0,82
Районы крупных автомагистралей города	0,67	0,60	0,73

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть II. (под ред. Л.А. Лейфера, 2020 г.) Таблица 63, стр. 182

Расположение относительно автомагистрали

В процессе проведенного мониторинга рынка земельных участков было выявлено, что расположение объектов относительно автомагистрали влияет на величину их стоимости.

Диапазоны и значения влияния данного фактора на стоимость не приводятся ввиду отсутствия корректировки по данному показателю в рамках сравнительного подхода.

Площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших земельных участков ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка рассчитывалась на основании данных, представленных в "Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Рисунок 7.14

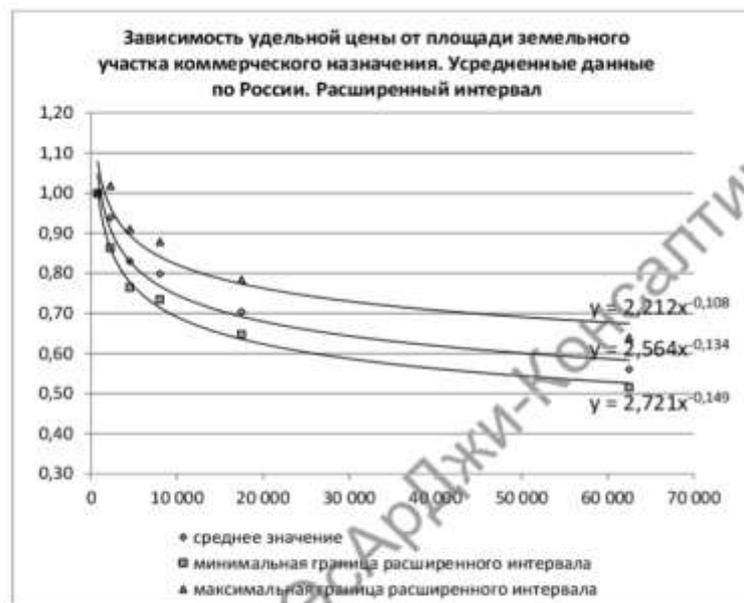


Рис. 20

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть II. (под ред. Л.А. Лейфера, 2020 г.) Рис. 20, стр. 107

Конфигурация

Особенности конфигурации влияют на стоимость. Степень влияния зависит от формы участка и типа фундамента.

Диапазоны и значения влияния данного фактора на стоимость не приводятся ввиду отсутствия корректировки по данному показателю в рамках сравнительного подхода

Рельеф

Рельеф участка оказывает влияние на его стоимость. Степень влияния зависит от плоскости и перепадов высота.

Диапазоны и значения влияния данного фактора на стоимость не приводятся ввиду отсутствия корректировки по данному показателю в рамках сравнительного подхода

Форма

Форма участка оказывает влияние на его стоимость. Степень влияния зависит от того, какая у земельного участка форма, прямоугольная или неровная.

Диапазоны и значения влияния данного фактора на стоимость не приводятся ввиду отсутствия корректировки по данному показателю в рамках сравнительного подхода

Наличие ветхих строений на участке

Участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Рисунок 7.15

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,82	0,96	0,90

Источник информации: база данных портала Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», <https://statrielt.ru>, Категория: Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2021 г.

Наличие/отсутствие коммуникаций

Наличие/отсутствие коммуникаций, обеспечивающих водоснабжение, электричество, канализацию, возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны – все это увеличивает стоимость земли. Степень влияния зависит от наличия конкретного вида коммуникаций.

Диапазоны и значения влияния данного фактора на стоимость не приводятся ввиду отсутствия корректировки по данному показателю в рамках сравнительного подхода

7.6. Основные выводы

На основании анализа рынка недвижимости Оценщик пришел к следующим выводам:

- Экономическая активность. По оценке Минэкономразвития России, по сравнению с апрелем 2020 г. прирост ВВП к апрелю 2021 составил 10,7%.
- Оценщик относит оцениваемый объект к офисно-торговой недвижимости.
- Цены предложений объектов торгово-офисного назначения в районе расположения оцениваемого помещения, находится в диапазоне от 16 584 до 60 000 руб./кв. м (с учетом НДС) без учета торга.
- В результате анализа рынка было выявлено, что арендные ставки помещений торгово-офисного назначения в рассматриваемом местоположении, находится в диапазоне от 3 600 до 9 716 руб./кв. м/год (с учетом НДС) без учета торга.
- Цены предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения варьируются от 938 до 3 200 руб./кв. м без учета торга.
- Вакантность варьируется от 6,0% до 20,0%.
- Ставка капитализации находится в диапазоне от 8,0% до 13,0%.
- Операционные расходы находятся в диапазоне от 22,0% до 35,0%.
- Основными факторами, влияющими на стоимость оцениваемого объекта, являются местоположение и физические характеристики.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость Объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение.

Табл. 8.1

Результаты анализа наиболее эффективного использования

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	<p>Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемых объектов (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.).</p> <p>Состояние внутренней отделки помещения стандартное. На дату оценки эксплуатация физически возможна в качестве торгово-офисного помещения.</p> <p>Таким образом, физически возможным вариантом использования Объекта оценки дальнейшая эксплуатация объекта по одной из возможных юридически правомочных функций, удовлетворяющим критериям юридической правомочности использования объектов</p>
Юридическая разрешенность	<p>Учитывая текущее состояние объекта, оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию юридической допустимости будет любая коммерческая функция</p>
Финансовая оправданность и максимальной эффективности	<p>Объект оценки расположен в Нижегородской области, в городе Кстово. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется хорошей инвестиционной привлекательностью.</p> <p>Состояние здания – «удовлетворительное».</p> <p>Состояние внутренних помещений – «неудовлетворительное»</p>

Критерий анализа

Анализ

В связи с этим, наиболее целесообразным и финансово оправданным является вариант использования данного объекта в качестве объекта коммерческого назначения (торгово-офисного назначения) Таким образом, Оценщик считает, что текущее использование объекта является финансово оправданным и максимально эффективным

Вывод

Наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование как торгово-офисное здание

Источник информации: результаты анализа, проведенного Оценщиком

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

9.1. Определение стоимости сравнительным подходом

9.1.1. Обоснование выбора подхода

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершаемых сделок, так и цены предложений.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости оцениваемого имущества.

9.1.2. Обоснование выбора метода оценки

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке оцениваемого имущества.

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

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

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

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

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

9.1.3. Последовательность реализации метода

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения метода сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Подбор объектов-аналогов для проведения расчетов, а также обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов.
- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) корректировки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная корректировка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. *"Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада"*⁶.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

9.1.4. Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемых объектов, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

⁶ С.В. Грибовский "Оценка недвижимости", М: Маросейка, 2009, стр. 43.

9.1.5. Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода сравнения продаж Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

Табл. 9.1

Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Адрес расположения
	Территориальная зона
	Выход на красную линию
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Общая площадь
	Этаж расположения
	Наличие (отсутствие) отдельного входа
	Состояние отделки/Физическое состояние
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)
Экономические характеристики	Коммуникации
	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

9.1.6. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

Обоснование выбора объектов-аналогов

Оцениваемый объект относится к рынку нежилой коммерческой недвижимости. В качестве объектов-аналогов использовались торгово-офисные помещения.

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 9.2

Перечень источников информации

Печатные издания	Агентства недвижимости	Интернет источники
"Из рук в руки", "Недвижимость и цены", База "Realto"	"Tinela Realty"	http://www.creoffer.ru
	"НДВ-Недвижимость"	http://office.realty-guide.ru
	"БЕСТ-Недвижимость. Центр загородной недвижимости"	http://cian.ru
	"Realty-guide"	http://zдание.info/
		http://www.avito.ru
		www.realty.yandex.ru/
		https://multilisting.su/
		www.avito.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Результаты вышеизложенного представлены в таблицах далее по тексту настоящего Отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет-ресурсов, а также по результатам обзвона. Объекты-аналоги выбирались по следующим правилам: наиболее сопоставимые по местоположению, площади, и наличию отдельного входа.

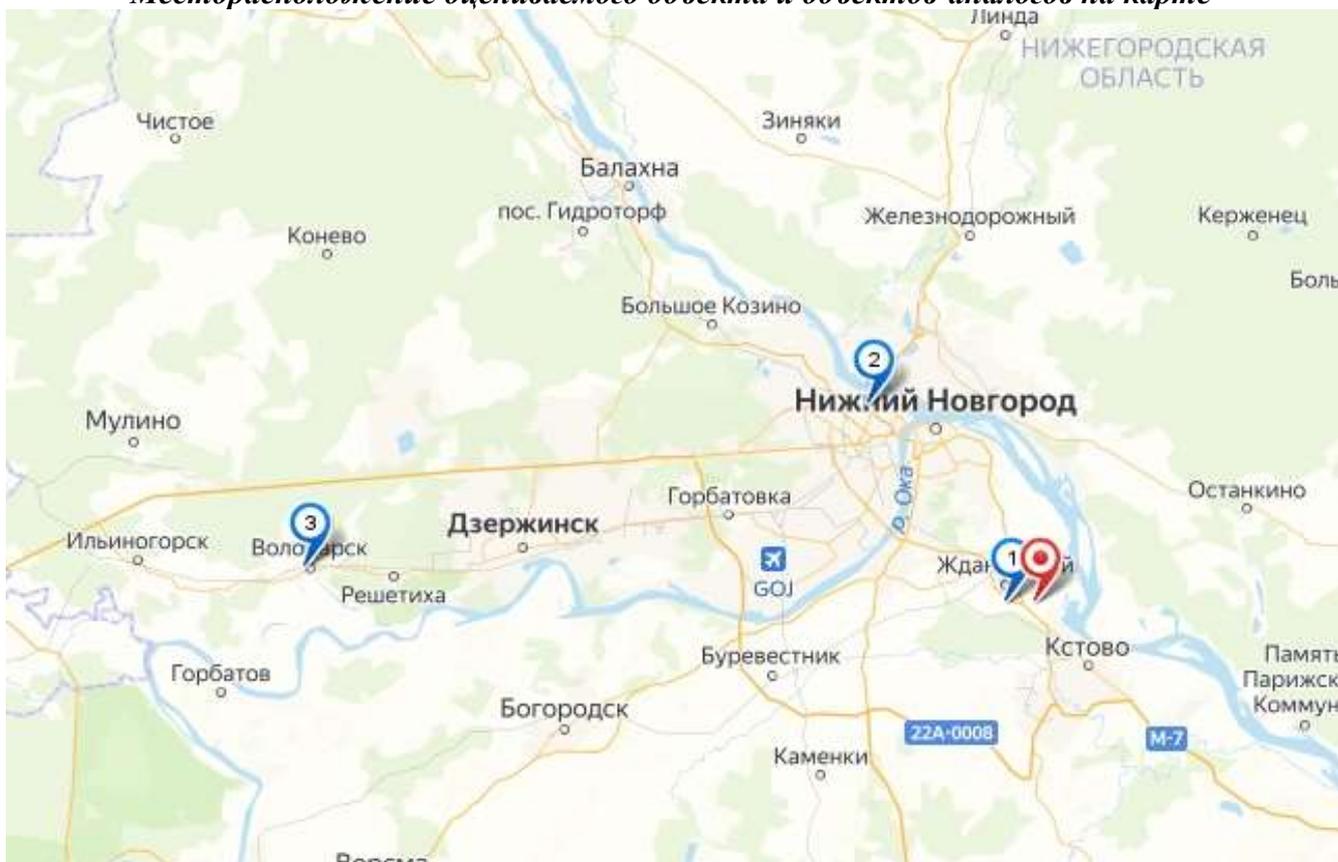
В расчетах использовалась только часть доступных Оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. не использованные в расчете объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с Объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости оцениваемого помещения

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право общей долевой собственности, две доли 1/2	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право общей долевой собственности, две доли 1/2	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Август 2021	Август 2021	Июль 2021	Август 2021
Характеристика местоположение объекта	Адрес расположения	Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная, д.23А	Нижегородская область, Кстовский район, д. Опалиха, ул. Светлая, д.2	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, мкр. Бурнаковский, ул. Бурнаковская, д.3Б	Нижегородская область, г. Володарск, пер. Кооперативный
	Территориальная зона	Спальные районы, окраины (внутри квартала)	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Типичное использование окружающей застройки	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
	Тип недвижимости	Отдельное здание (магазин), нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание
Физические характеристики	Этаж расположения	1	1	1, 2	1
	Общая площадь объекта, кв. м	85,00	130	160	75
	Площадь земельного участка, кв. м	167,00	н/д	н/д	н/д
	Состояние отделки	Неудовлетворительное - требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт
	Тип парковки	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная
	Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Коммуникации	Имеются в полном объеме	Имеются в полном объеме	Имеются в полном объеме	Имеются в полном объеме
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисно-торговое	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	-	3 600 000	4 000 000	2 100 000
	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м общей площади	-	27 692	25 000	28 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://nn.cian.ru/sale/commercial/222774658/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/249006230/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/258597804/
	Контактные данные	-	89587293348	89587285308	89587285468

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

9.1.7. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0%.

Ниже приводятся анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 9.4

Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Физические характеристики объекта	Территориальная зона
	Тип недвижимости
	Общая площадь
	Этаж расположения

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Далее приведено описание корректировок, используемых в расчетах.

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Описание корректировки на торг приведено в разделе 7.5.1 данного Отчета.

Оценщиком было принято среднее значение на активном рынке для объектов свободного назначения – 10,8%.

Табл. 9.5

Корректировка на торг

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
			№1	№2	№3
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-10,8%	-10,8%	-10,8%

Источник информации: расчеты Оценщика

Территориальная зона

Расчет корректировки представлен в таблице ниже. Подробное описание корректировки приведено в разделе 7.5.1 данного Отчета.

Табл. 9.6

Корректировка на территориальную зону

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
			№1	№2	№3
Адрес		Спальные районы, окраины (внутри квартала)	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки
Корректировка	[%]	-	0,00%	-7,32%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Тип недвижимости

Расчет корректировки представлен в таблице ниже. Подробное описание корректировки приведено в разделе 7.5.1 данного Отчета.

Табл. 9.7

Корректировка на тип недвижимости

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
			№1	№2	№3
Тип недвижимости	-	Отдельное здание (магазин), нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание
Корректировка	[%]	-	0,00%	11,11%	

Источник информации: расчеты Оценщика

Общая площадь

Расчет корректировки представлен в таблице ниже. Подробное описание корректировки приведено в разделе 7.5.1 данного Отчета.

Табл. 9.8

Корректировка на общую площадь

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
			№1	№2	№3
Общая площадь	-	85,00	130,00	160,00	75,00
Корректировка	[%]	-	5,63%	8,50%	-1,60%

Источник информации: расчеты Оценщика

Этаж расположения

Расчет корректировки представлен в таблице ниже. Подробное описание корректировки приведено в разделе 7.5.1 данного Отчета.

Табл. 9.9

Корректировка на этаж расположения

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
			№1	№2	№3
Этаж расположения	-	1	1	1, 2	1
Доля помещений, расположенных в подвале %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	-	100,00%	100,00%	80,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	-	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%
Корректировка	[%]	-	0,00%	2,67%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщиком были определены следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок по каждой группе элементов сравнения);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки по каждой группе элементов сравнения);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|)}{1/(|S_1|) + 1/(|S_2|) + \dots + 1/(|S_n|)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_{1..n} – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

$1/S_n$ – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

9.1.8. Расчет рыночной стоимости оцениваемого помещения

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблице далее.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	27 692	25 000	28 000
Передаваемые имущественные права на улучшения	-	Право общей долевой собственности, две доли 1/2	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	27 692	25 000	28 000
Передаваемые имущественные права на земельный участок	-	Право общей долевой собственности, две доли 1/2	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	27 692	25 000	28 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	27 692	25 000	28 000
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-10,80%	-10,80%	-10,80%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	24 702	22 300	24 976
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Август 2021	Август 2021	Июль 2021	Август 2021
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	24 702	22 300	24 976
Адрес расположения	-	Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная, д.23А	Нижегородская область, Кстовский район, д. Опалиха, ул. Светлая, д.2	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, мкр. Бурнаковский, ул. Бурнаковская, д.3Б	Нижегородская область, г. Володарск, пер. Кооперативный

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
			№1	№2	№3
Территориальная зона	-	Спальные районы, окраины (внутри квартала)	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки
Корректировка	[%]	-	0,00%	-7,32%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	24 702	20 668	24 976
Линия застройки	-	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	24 702	20 668	24 976
Типичное использование окружающей застройки	-	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	24 702	20 668	24 976
Тип недвижимости	-	Отдельное здание (магазин), нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание
Корректировка	[%]	-	0,00%	11,11%	
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	24 702	22 965	24 976
Общая площадь	[кв. м]	85,00	130,00	160,00	75,00
Корректировка	[%]	-	5,63%	8,50%	-1,60%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	26 093	24 917	24 576
Этаж расположения	-	1	1	1, 2	1
Доля помещений, расположенных в подвале %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	-	100,00%	100,00%	80,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше %	-	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%
Корректировка	[%]	-	0,00%	2,67%	0,00%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
			№1	№2	№3
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	26 093	25 582	24 576
Назначение объекта	-	Офисно-торговое	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	26 093	25 582	24 576
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	16,43%	40,40%	12,40%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	6,08	2,48	8,06
Весовой коэффициент	[%]	-	36,60%	14,89%	48,51%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	9 551	3 809	11 921
Средневзвешенная величина рыночной стоимости нежилого здания (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	25 281			
Этаж расположения	[кв. м]	85,00			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	2 148 885			

Источник информации: расчеты Оценщика

9.2. Определение стоимости доходным подходом

9.2.1. Обоснование выбора подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования оцениваемого имущества.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемое имущество способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходы от аренды являются основой для применения доходного подхода. Рынок аренды является наиболее динамичным, более открытым и богатым с информационной точки зрения. Рынок аренды аналогичных объектов хорошо развит, что позволяет применить доходный подход.

9.2.2. Обоснование выбора метода оценки

В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (п. 23в ФСО № 7).

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (п. 23г ФСО № 7).

Метод капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (п. 23д ФСО № 7).

Так как фактическое назначение и использование объекта оценки соответствуют наиболее эффективному использованию, Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

9.2.3. Последовательность реализации метода

Последовательность реализации вышеуказанного метода приведена ниже.

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):
 - определение арендопригодной площади,
 - определение среднерыночной арендной ставки;
- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;
- определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;
- расчет ставки капитализации;

- определение стоимости объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации;

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Принимая во внимание, что улучшения земельного участка не требуют капитальных затрат и способны приносить стабильный доход, Оценщик счел наиболее целесообразным использование метода прямой капитализации.

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления чистого операционного дохода (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации, определенный Оценщиком:

$$V = \text{ЧОД} / R$$

где:

V – стоимость;

ЧОД – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

9.2.4. Определение потенциального валового дохода

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (п. 23ж ФСО № 7).

На основании проведенного анализа рынка торгово-офисных объектов Нижегородской области, а также оцениваемого объекта, было выявлено, что основным источником доходов для таких помещений, является сдача их в аренду.

Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

Общая площадь – площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования – площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь – площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

В рамках данного Отчета под площадью, сдаваемой в аренду, понимается общая площадь Объекта оценки, ввиду планировки помещения.

Определение арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости

Для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемых помещений объекта оценки, были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с объектом оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 8 "Анализ наиболее эффективного использования").

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик

в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы для помещений – 1 кв. м в год арендопригодной площади, т.к. это типичная единица сравнения, принятая на рынке, поэтому иные единицы не рассматривались.

Последовательность реализации данного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описана при расчете стоимости объекта сравнительным подходом.

В процессе реализации метода сравнения продаж Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

Табл. 9.11

Элементы сравнения для арендной ставки помещения

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Адрес расположения
	Выход на красную линию
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Общая площадь
	Этаж расположения
	Наличие (отсутствие) отдельного входа
	Состояние отделки
Экономические характеристики	Наличие (отсутствие) организованной парковки
	Коммуникации
	Назначение объекта
	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объектов оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объектов оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 9.12

Перечень источников информации

Печатные издания	Агентства недвижимости	Интернет источники
"Из рук в руки", "Недвижимость и цены", База "Realto"	"Tinela Realty"	http://www.creoffer.ru
	"НДВ-Недвижимость"	http://office.realty-guide.ru
	"БЕСТ-Недвижимость. Центр загородной недвижимости"	http://cian.ru
	"Realty-guide"	http://zdanie.info/ http://www.avito.ru https://realty.yandex.ru/ https://avito.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Результаты вышеизложенного представлены в таблицах ниже настоящего отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление

объектов оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет-ресурсов, а также по результатам обзвона.

Оцениваемый объект относится к рынку нежилой коммерческой недвижимости в Нижегородской области.

В качестве объектов-аналогов использовались торговые помещения и помещения свободного назначения.

В расчетах использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. не использованные в расчете объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с Объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Правила отбора аналогов для проведения расчета

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- Выход на красную линию – имеется;
- Назначение объекта – торгово-офисное (отдельное здание (магазин), нежилое здание)

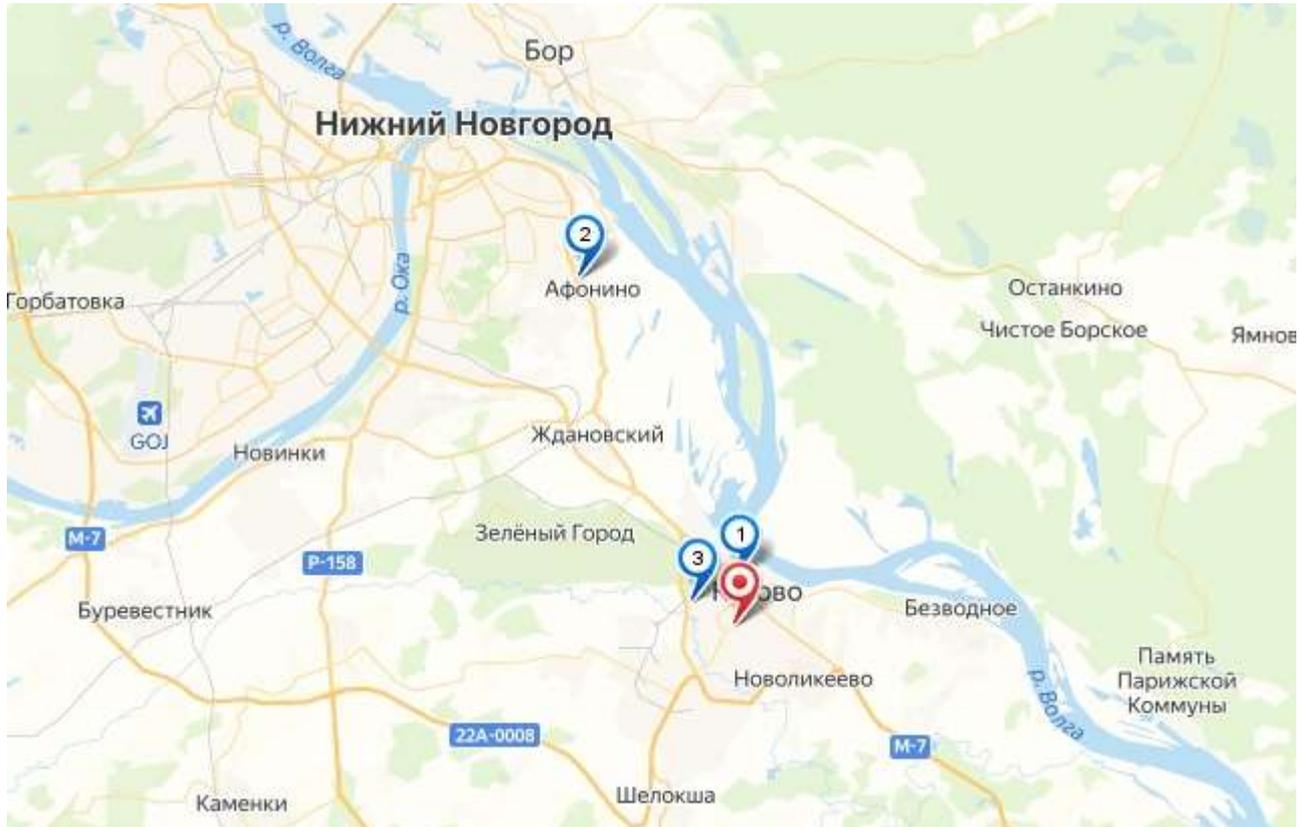
Репрезентативная выборка объектов-аналогов для расчета ставки аренды оцениваемого помещения

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Передаваемые имущественные права на улучшения		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Август 2021	Июль 2021	Июль 2021	Август 2021
Характеристики местоположения объекта	Адрес расположения	Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная, д.23А	Нижегородская область, г. Кстово, ул. Береговая, д. 12	Нижегородская область, Кстовский район, д. Афонино, ул. Красная Поляна, д. 7	Нижегородская область, Кстовский р-н, г. Кстово, ул. Кстовская, д. 7
	Территориальная зона	Спальные районы, окраины (внутри квартала)	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Типичное использование окружающей застройки	Общественно-деловая застройка и жилая застройка	Общественно-деловая застройка и жилая застройка	Общественно-деловая застройка и жилая застройка	Общественно-деловая застройка и жилая застройка
Физические характеристики	Тип недвижимости	Отдельное здание (магазин), нежилое здание	Нежилое помещение (встроенное)	Нежилое помещение (встроенное)	Нежилое помещение (встроенное)
	Этаж расположения	1	1	1	1
	Общая площадь объекта, кв. м	85,00	68,2	52,5	80
	Состояние отделки	Неудовлетворительное - требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Стандартное (среднее)
	Тип парковки	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная
	Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
	Коммуникации	Имеются в полном объеме	Имеются в полном объеме	Имеются в полном объеме	Имеются в полном объеме
	Назначение объекта	Офисно-торговое	Офисно-торговое (ПСН)	Офисно-торговое (ПСН)	Офисно-торговое (ПСН)
	Структура арендной ставки	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
		платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами	платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами	платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами	платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	-	6 159	6 057	5 250
	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	-	5 133	5 048	4 375
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://nn.cian.ru/rent/commercial/260470120/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-afonino-3278264509	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2198316699
	Контактные данные	-	89587286823	89587598641	89202999515

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0%.

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 9.14

Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Общая площадь
	Состояние отделки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Далее приведено описание корректировок, используемых в расчетах.

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Скидка на торг составила: -9,50% на активном рынке. Подробное описание корректировки приведено в разделе 7.5.1 Отчета.

Табл. 9.15

Корректировка на торг

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
			№1	№2	№3
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-9,50%	-9,50%	-9,50%

Источник информации: расчеты Оценщика

Тип недвижимости

Расчет корректировки представлен в таблице ниже. Подробное описание корректировки приведено в разделе 7.5.1 данного Отчета.

Табл. 9.16

Корректировка на тип недвижимости

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
			№1	№2	№3
Тип недвижимости	-	Отдельное здание (магазин), нежилое здание	Нежилое помещение (встроенное)	Нежилое помещение (встроенное)	Нежилое помещение (встроенное)
Корректировка	[%]	-	4,17%	4,17%	4,17%

Источник информации: расчеты Оценщика

Общая площадь

Расчет корректировки представлен в таблице ниже. Подробное описание корректировки приведено в разделе 7.5.1 Отчета.

Табл. 9.87

Корректировка на общую площадь

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
			№1	№2	№3
Общая площадь	-	85,00	68,20	52,50	80,00
Корректировка	[%]	-	-1,96%	-4,24%	-0,54%

Источник информации: расчеты Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в рамках раздела 9.1.7 Отчета.

Расчет арендной ставки для оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице далее.

Расчет среднерыночной величины арендной ставки торгового помещения

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Ставка арендной платы (с НДС)	[руб./кв. м/год]	-	6 159	6 057	5 250
Передаваемые имущественные права на улучшения	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (с НДС)	[руб./кв. м/год]	-	6 159	6 057	5 250
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (с НДС)	[руб./кв. м/год]	-	6 159	6 057	5 250
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-9,50%	-9,50%	-9,50%
Скорректированная ставка аренды (с НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 574	5 482	4 751
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Август 2021	Июль 2021	Июль 2021	Август 2021
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (с НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 574	5 482	4 751
Адрес расположения	-	Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная, д.23А	Нижегородская область, г. Кстово, ул. Береговая, д. 12	Нижегородская область, Кстовский район, д. Афонино, ул. Красная Поляна, д. 7	Нижегородская область, Кстовский р-н, г. Кстово, ул. Кстовская, д. 7
Территориальная зона	-	Спальные районы, окраины (внутри квартала)	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (с НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 574	5 482	4 751
Линия застройки	-	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (с НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 574	5 482	4 751
Типичное использование окружающей застройки	-	Общественно-деловая застройка и жилая застройка	Общественно-деловая застройка и жилая застройка	Общественно-деловая застройка и жилая застройка	Общественно-деловая застройка и жилая застройка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Скорректированная ставка аренды (с НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 574	5 482	4 751
Тип недвижимости	-	Отдельное здание (магазин), нежилое здание	Нежилое помещение (встроенное)	Нежилое помещение (встроенное)	Нежилое помещение (встроенное)
Корректировка	[%]	-	4,17%	4,17%	4,17%
Скорректированная ставка аренды (с НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 806	5 710	4 949
Площадь	[кв. м]	85,00	68,20	52,50	80,00
Корректировка	[%]	-	-1,96%	-4,24%	-0,54%
Скорректированная ставка аренды (с НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 692	5 468	4 922
Этаж расположения	-	1	1	1	1
Доля помещений, расположенных в подвале %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений, расположены на втором этаже и выше, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (с НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 692	5 468	4 922
Коммуникации	-	Имеются в полном объеме			
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (с НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 692	5 468	4 922
Состояние отделки		Неудовлетворительное - требуется ремонт	Требуется косметического ремонта	Требуется ремонта	Стандартное (среднее)
Корректировка	[%]	-	-6,45%	0,00%	-13,00%
Скорректированная ставка аренды (с НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 325	5 468	4 282
Наличие отдельного входа		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (с НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 325	5 468	4 282
Структура арендной ставки	-	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (с НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 325	5 468	4 282
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	22,08%	17,91%	27,21%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	4,53	5,58	3,68
Весовой коэффициент	[%]	-	32,85%	40,50%	26,66%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	1 749,16	2 214,26	1 141,48
Среднерыночная величина ставки арендной платы, округленно до рубля (с НДС)	[руб./кв. м/год]	5 105			

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет ПВД приведен в разделе 9.2.8 Отчета.

9.2.5. Определение арендопригодной площади помещений

В данном случае корректировка применена согласно данным Статриелт – 0,95 среднее значение для административных и других общественных зданий, и встроенных помещений.

Рисунок 9.3

№	Наименование и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1 Здания, построенные до 1992 года							
1.1	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,25	1,15	1,12	0,84	0,95	0,89
1.2	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83
1.3	Складские здания и блоки	0,99	1,14	1,07	0,85	1,00	0,93
1.4	Производственные здания и блоки	1,02	1,18	1,1	0,83	0,98	0,91
2 Здания, построенные после 1991 года							
2.1	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,09	1,24	1,17	0,78	0,91	0,85
2.3	Складские здания и блоки	1,00	1,07	1,04	0,92	0,99	0,96
2.4	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	1,08	0,86	1,00	0,93

Источник информации: Портал Ассоциация развития рынка недвижимости Статриелт «Корректировки коммерческой недвижимости на 01.07.2021 г.». (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2539-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2021-goda>)

Расчет представлен в таблице ниже.

9.2.6. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Оценщиком была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

Простой площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от несвоевременного внесения арендной платы приняты равными нулю, т. к. согласно условиям заключения типовых договоров аренды, вносятся авансовые платежи.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Оценщик счел целесообразным принять потери от недоиспользования по верхние границы значения интервала 6% (так как площадь оцениваемого объект имеет не большую площадь, менее 100 кв. м., показатель выбран по верхней границе интервала).

Стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда в размере до двух месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренды и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Проанализировав сложившуюся практику сдачи в аренду аналогичных помещений, Оценщик пришел к выводу, что получение прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости не предполагается, основной доход обусловлен получением арендной платы.

Расчет ДВД приведен в разделе в разделе 9.2.9 Отчета.

9.2.7. Определение операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Операционные расходы принято делить:

- на условно-постоянные – расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);
- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

Операционные расходы составили 108 449 руб.⁷

9.2.8. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации – это коэффициент, характеризующий отношение чистого операционного дохода от владения недвижимым имуществом к его стоимости.

В рамках настоящего отчета при определении ставки капитализации Оценщик использовал данные обзора рынка торгово-офисной недвижимости. Оценщик счел целесообразным принять ставку капитализации на уровне 13% ввиду состояния оцениваемого объекта и численности населения города.

9.2.9. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта

Обобщение расчетных данных для определения стоимости объекта недвижимости доходным подходом проведено в таблице далее.

Табл. 9.19

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значения
1	Общая площадь помещений	кв. м	85,00
2	Общая арендопригодная площадь помещений, в том числе:	кв. м	80,75
3	Среднерыночная величина ставки арендной платы, округленно до рубля (с НДС)	-	5 105
4	Потенциальный валовый доход	руб./год (с НДС)	412 229
5	Коэффициент экономического недоиспользования арендопригодной площади	%	6,00%
6	Потери от недоиспользования помещений	руб./год (с НДС)	24 734
7	Действительный валовый доход	руб./год (с НДС)	387 495
8	Операционные расходы	руб./год (с НДС)	108 499
9	Чистый операционный доход	руб./год (с НДС)	278 996
10	Ставка капитализации	%	13,00%
11	Рыночная стоимость права собственности на здание с учетом стоимости площади застройки, определенная в рамках доходного подхода	руб./год (с НДС)	2 146 125

Источник информации: расчеты Оценщика

391 618 * 28,00%⁷

9.3. Определение рыночной стоимости земельного участка

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости земельных участков, Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Для определения рыночной стоимости земельных участков были использованы данные по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми земельными участками, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 8 "Анализ наиболее эффективного использования").

9.3.1.1. Последовательность реализации метода

Использование метода сравнительного анализа продаж (предложений) предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемых объектов с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемых земельных участков;
- расчет рыночной стоимости земельных участков путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. *"Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада"*⁸.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

⁸ С.В. Грибовский "Оценка недвижимости", М: Маросейка, 2009, стр. 43.

9.3.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка. Согласно обычаям делового оборота, на рынке земельных участков измерение стоимости, предлагаемых к продаже земельных участков, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

9.3.1.3. Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода сравнительного подхода Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения:

Табл. 9.20

Элементы сравнения для земельных участков промышленного назначения

Группы элементов сравнения	Элементы сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Местоположения объекта	Адрес расположения
	Территориальная зона
	Линия застройки
	Тип недвижимости
	Категория земель
Физические характеристики	Вид разрешенного использования
	Общая площадь, кв. м
	Конфигурация и рельеф
	Наличие строений на участке
	Коммуникации

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

9.3.1.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов.

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками оцениваемого недвижимого имущества. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого имущества.

При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 9.21

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены"	http://www.cian.ru
"Из рук в руки" и др.	http://zдание.info
	https://www.avito.ru
	http://zn-realty.ru
	http://kupizemli.ru
	http://www.vestum.ru
	https://avito.ru

Источник информации: анализ рынка

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемого имущества и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов.

В расчетах Оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с оцениваемыми объектами и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Правила отбора аналогов для проведения расчета

Принимая во внимание характеристики оцениваемого объекта, а также данные, представленные в анализе рынка, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- местоположение – Нижегородская область
- тип объекта - земельный участок;
- вид разрешенного использования – коммерческого назначения.

Категория земель оцениваемого земельного участка - «Земли населенных пунктов», разрешенное использование – «Под нежилым отдельно стоящее здание магазина «Автозапчасти-ЛИТА». В качестве объектов-аналогов подобраны земельные участки категории «Земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для размещения промышленных объектов и для строительства автосервисов, автосалонов, торгово-развлекательных центров, автозаправочных комплексов, спортивных сооружений, придорожной инфраструктуры и другого коммерческого назначения.

Согласно данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1", Лейфер Л.А., Таблица 5, земельные участки под офисно-торговую застройку принадлежат к категориям «Земли населенных пунктов» и «Земли промышленности» в соответствии с ЗК.

Согласно проведенному анализу, земельные участки под офисно-торговую застройку с категорией земель «Земли населенных пунктов» и «Земли промышленности» сопоставимы по ценам предложений, а фактор «категория земельного участка» не оказывает влияния на стоимость.

Характеристики использованных для расчета аналогов представлены в таблицах далее.

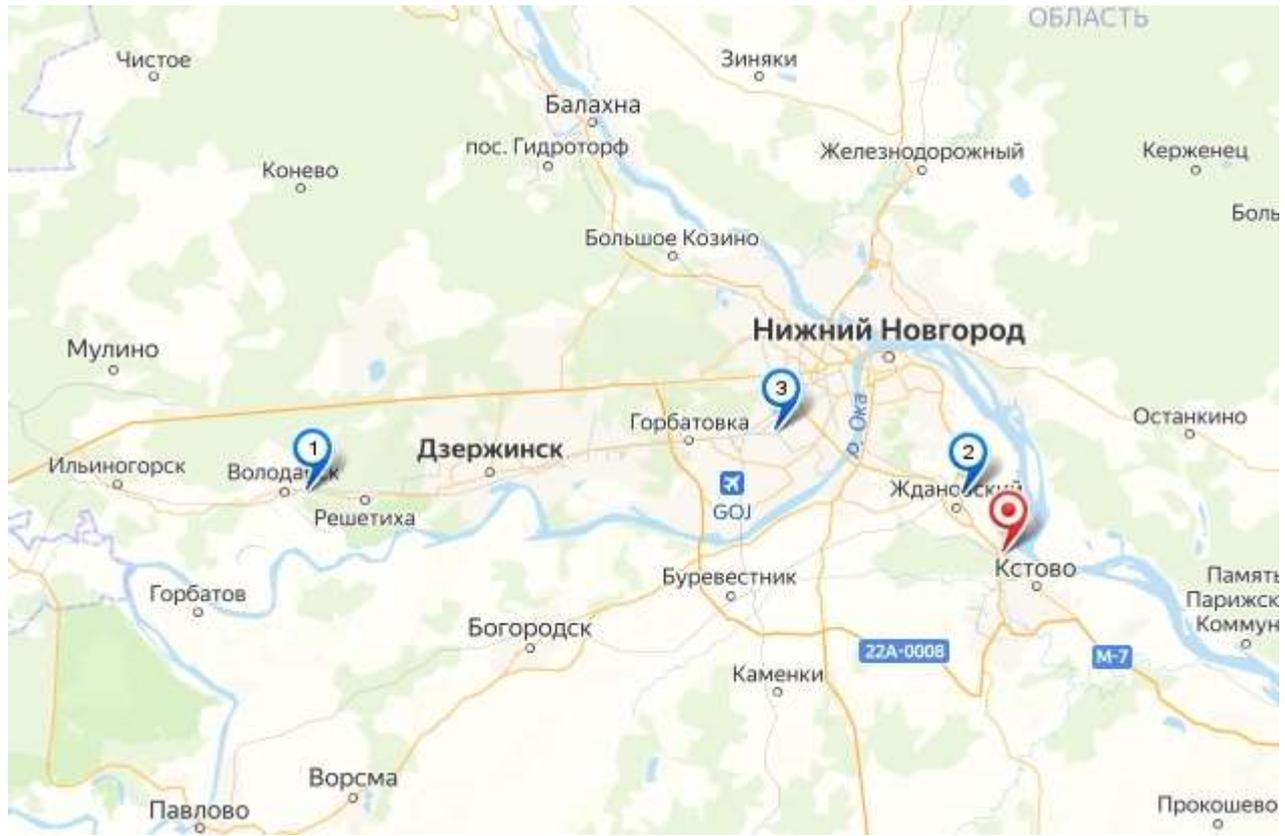
Репрезентативная выборка объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Август 2021	Август 2021	Июль 2021	Август 2021
Характеристика местоположения	Адрес расположения	Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная, д.23А	Нижегородская область, г. Володарск, ул. Больничная, уч. 13	Нижегородская область, Кстовский район, д. Крутая, Жилой Комплекс "Зеленый Город"	г. Нижний Новгород, Автозаводский район, Шуваловский проезд, у дома № 2
	Население	Спальные районы, окраины (внутри квартала)	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
	Наличие свободного подъезда к участку	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
	Типичное использование окружающей застройки	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная
Физические характеристики	Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
	Кадастровый номер (всего з/у)	52:25:0010222:3	52:22:1100011:2167	52:26:0030053:18	52:18:0040073:47
	Общая площадь, кв. м	167,00	3 000	2 484	916
	Конфигурация	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
	Рельеф	Приближенный к ровному	Приближенный к ровному	Приближенный к ровному	Приближенный к ровному
	Коммуникации	Расчет ведется исходя из допущения, что коммуникации проходят по границе участка	Расчет ведется исходя из допущения, что коммуникации проходят по границе участка	Расчет ведется исходя из допущения, что коммуникации проходят по границе участка	Расчет ведется исходя из допущения, что коммуникации проходят по границе участка
	Форма земельного участка	Правильная форма	Правильная форма	Правильная форма	Правильная форма
	Наличие ж/д ветки на участке	Отсутствует	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
	Наличие строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Экономические характеристики	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	-	Строительство коммерческих объектов	Строительство коммерческих объектов (социального и коммунально-бытового назначения)	Строительство коммерческих объектов (бытовое обслуживание)
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	-	5 800 000	4 800 000	2 100 000
	Цена предложения, руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	-	1 933	1 932	2 293
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет		https://www.avito.ru/volodarsk/ze-melnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_2012230666	https://nn.cian.ru/sale/commercial/252035030/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/255621372/
	Контактные данные	-	89200201816	89587293409	89587292868

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

9.3.1.5. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемое недвижимое имущество сопоставимо с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %. Ниже приведены элементы сравнения, по которым имеются отличия оцениваемых участков и объектов-аналогов.

Табл. 9.23

Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым земельным участком и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Физические характеристики	Общая площадь

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Отличие цены предложения от цены сделки

Скидка на торг на активном рынке составила - 11,30%. Подробное описание корректировки приведено в разделе 7.5.2 Отчета.

Корректировка на торг

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
			№1	№2	№3
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-11,30%	-11,30%	-11,30%

Источник информации: расчеты Оценщика

Общая площадь

Описание корректировки приведено в разделе 7.5.2 Отчета. Расчет корректировки приведен в нижеследующей таблице.

Корректировка на площадь

Характеристика	Показатель	Оцениваемый объект	Объект - аналог		
			№1	№2	№3
Площадь	[кв. м]	167	3 000	2 484	916
Корректировка	[%]	-	47,26%	43,58%	25,62%

Источник информации: расчеты Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан выше.

9.3.1.6. Расчет стоимости земельного участка

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка представлен в таблице далее.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб./кв. м]	-	1 933	1 932	2 293
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 933	1 932	2 293
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 933	1 932	2 293
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-10,10%	-11,30%	-11,30%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 738	1 714	2 034
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Август 2021	Август 2021	Июль 2021	Август 2021
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 738	1 714	2 034
Адрес расположения	-	Нижегородская область, г. Кстово, ул. Магистральная, д.23А	Нижегородская область, г. Володарск, ул. Больничная, уч. 13	Нижегородская область, Кстовский район, д. Крутая, Жилой Комплекс "Зеленый Город"	г. Нижний Новгород, Автозаводский район, Шуваловский проезд, у дома № 2
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 738	1 714	2 034
Население	-	Спальные районы, окраины (внутри квартала)	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	Спальные микрорайоны средне этажной застройки
Коэффициент					

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 738	1 714	2 034
Наличие свободного подъезда к участку	-	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 738	1 714	2 034
Тип недвижимости	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 738	1 714	2 034
Общая площадь объекта	[кв. м]	167	3 000	2 484	916
Корректировка	[%]	-	47,26%	43,58%	25,62%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	2 560	2 461	2 554
Конфигурация	-	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	2 560	2 461	2 554
Рельеф	[кв. м]	Приближенный к ровному	Приближенный к ровному	Приближенный к ровному	Приближенный к ровному
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	2 560	2 461	2 554
Коммуникации	-	Расчет ведется исходя из допущения, что коммуникации проходят по границе участка	Расчет ведется исходя из допущения, что коммуникации проходят по границе участка	Расчет ведется исходя из допущения, что коммуникации проходят по границе участка	Расчет ведется исходя из допущения, что коммуникации проходят по границе участка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	2 560	2 461	2 554
Наличие строений	-	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	2 560	2 461	2 554
Наличие подъездных путей	-	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	2 560	2 461	2 554
Форма земельного участка	-	Правильная форма	Правильная форма	Правильная форма	Правильная форма
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	2 560	2 461	2 554
Разрешенное использование	-	-	Строительство коммерческих объектов	Строительство коммерческих объектов (социального и коммунально-бытового назначения)	Строительство коммерческих объектов (бытовое обслуживание)
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	2 560	2 461	2 554
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	57%	55%	37%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	1,74	1,82	2,71
Весовой коэффициент	[%]	-	0,28	0,29	0,43
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	711,19	714,70	1 102,85
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости	[руб./кв. м]		2 529,00		
Площадь земельного участка	[кв. м]		167		
Стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках метода сравнения продаж (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб.]		422 000		

Источник информации: расчеты, проведенные оценщиком

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Основываясь на двух подходах к оценке (сравнительном и доходном), Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом их количественного и качественного значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

Табл. 10.1

<i>Характеристики подходов к оценке</i>					
№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию ⁹	Комментарий	Степень соответствия критерию ¹⁷	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок незначительно отличаются от цен предложений
7	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
8	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		8	-	8	-
Общая сумма положительных критериев		16			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,50		0,50	

Источник информации: расчеты Оценщика

При этом описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки в соответствии с указанным в стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва "Об

⁹ соответствует – 1, не соответствует – 0.

утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".

Расхождение промежуточных результатов обусловлено различием методологии в подходах.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом – 50 %;
- стоимость, определенная доходным подходом – 50 %.

Табл. 10.2

Согласование результатов расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта

№ п/п	Подходы	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Сравнительный	2 148 885	50%	1 074 443
2	Доходный	2 146 125	50%	1 073 063
3	Затратный	Не применялся	0%	-
4	Итого рыночная стоимость (с учетом НДС), руб. округленно	-	100%	2 148 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет, округлено¹⁰:

- с учетом НДС:

2 148 000 руб.

(Два миллиона сто сорок восемь тысяч рублей)

- без учета НДС:

1 860 334 руб.

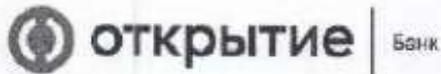
(Один миллион восемьсот шестьдесят тысяч триста тридцать четыре рубля)

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	½ доли права на здание (магазин)	52:25:0010222:106	863 000,00	719 167,00
2	½ доли права на земельный участок		211 000,00	211 000,00
	Итого		1 074 000	930 167
3	½ доли права на здание (магазин)	52:25:0010222:3	863 000,00	719 167,00
4	½ доли права на земельный участок		211 000,00	211 000,00
	Итого		1 074 000	930 167
	Итого		2 148 000	1 860 334

¹⁰ Округленно до тысяч рублей

11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

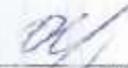


Приложение № 1
к Договору № _____
о предоставлении оценочных услуг
от "___" _____ 20__ г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование (объект оценки)	здание и земельный участок
Адрес объекта	Нижегородская обл. г Кстово, ул Магистральная, д 23А
Краткое описание (включая основные количественные и качественные характеристики) Объекта оценки	Долевая собственность по 1/2 доли в праве: здание (магазин "Автозапчасти-литл", назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 85,0 кв.м. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общего пользования (уличная сеть), общ. площ. 167 кв.м.
Права, учитываемые при оценке здания/ий или помещения/ий	Право собственности
Права, учитываемые при оценке земельного участка/ков	Право собственности
Ограничения и обременения указанных прав	Залог Банка
Правообладатель	Арефьев А.Н./Широков А.А.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Установление ННЦ на торгах
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	—
Дата осмотра	—
Осмотр объекта оценки	Проведение внешнего осмотра объекта (проведение внутреннего осмотра помещений объекта невозможно)
Срок проведения оценки, р.д.	7
Допущения при проведении оценки	В связи с отсутствием полного осмотра помещений объекта оценки в рамках настоящей оценки принимаются следующие допущения: - внутреннее состояние объекта оценки принимается как «неудовлетворительное»; - наличие коммуникаций определяется на основе анализа тех документации и/или результатах визуального (внешнего) осмотра, в иных случаях коммуникации в здании отсутствуют.
Тип предоставляемого отчета	Электронный отчет
Иные особенности, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки	См. Приложение к заданию на оценку
Вознаграждение Исполнителя	Согласно договору

От заказчика

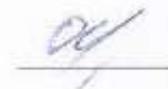


(ФИО, подпись)

Приложение к заданию на оценку: дополнительные факторы, влияющие на стоимость объекта

Физические факторы	
<u>Местоположение</u>	
Социальный профиль района	Спальные районы, окраины (внутри квартала)
Линия расположения	красная линия
Окружение (расположенные в непосредственной близости объекты)	магазины, трасса с высокой интенсивностью движения
<u>Земельный участок</u>	
Форма участка	Правильной формы (прямоугольник/квадрат)
Участок является составным (имеет один кадастровый номер, но состоит из нескольких частей разноудаленных друг от друга)	Нет
В границы оцениваемого земельного участка включены иные объекты землепользования ("островки"), не входящие в состав имущества	Нет
<u>Состояние территории, на которой расположен объект имущества</u>	
Наличие на земельном участке незарегистрированных объектов	Нет
Наличие на земельном участке объектов, принадлежащих другим собственникам	Нет
Наличие на земельном участке аварийных/заброшенных объектов	Нет
Наличие парковки	стихийная
Наличие охраны	Нет
<u>Доступность</u>	
Наличие подъездных путей	с территории общего пользования
Качество подъездных путей	Хорошее (асфальтированная дорога, доступ круглогодичный)
Доступ в объект	Свободный доступ
Наличие отдельного входа	Да
<u>Техническое состояние</u>	
Внешнее состояние	удовлетворительное
Качество внутренней отделки	без отделки
Конструктивные элементы	В рабочем состоянии
Системы коммуникаций	отключены
Соответствие фактической планировки технической документации	соответствует
Оснащенность коммуникациями и инженерными сетями	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Источник информации	фотографии, данные собственника, тех. документы
<u>Правовые факторы</u>	
Правовые факторы	отсутствуют
<u>Климатические условия, рельеф, топография, почва и др.</u>	
Климатические условия, рельеф, топография, почва и др.	отсутствуют
<u>Социально экономические факторы</u>	
Социально экономические факторы	отсутствуют

От Заказчика



Приложение №1

от "11" августа 2021г.

Дата проведения осмотра "9" августа 2021г.

Состав недвижимого имущества: Нижегородская обл, г Кстово, ул Магистральная, д 23А

Отдельно стоящее здание с земельным участком

№ п. п.	Наименование	Материал стен (деревянные, кирпич/монолит, металл, иное)	Назначение и описание объекта	Коммуникации	Состояние объекта
1.	Нежилое здание, 1-этажный, Общая площадь 85,0 кв.м. Кадастровый номер 52:25:0010222:106	кирпич	Магазин Автозапчасти	Водоснабжение (+/-) Электроснабжение (+/-) Отопление (+/-) Канализация (+/-)	Наличие установлено/не установлено Состояние – среднее/удовлетворительное/неудот.
2.	Земельный участок, площадь 167 кв.м Кадастровый номер 52:25:0010222:3		Для общего пользования (уличная сеть)	Водоснабжение (+/-) Электроснабжение (+/-) Отопление (+/-) Канализация (+/-)	Наличие установлено/не установлено Состояние – среднее/удовлетворительное/неудот.

Наличие/отсутствие подъездных путей *асфальтобетонная дорога*

Доступ к объекту *свободный*

Наличие/отсутствие коммуникация (заведены/ по границе)

Наличие/отсутствие строений на участке

Окружение (расположенные в непосредственной близости объекты) *Асфальт магазин*

Стороны:

Собственник /

представитель собственника

Евгений

(подпись)

Курочкин Р.Б

(ФИО)

Представитель ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



ДОВЕРЕННОСТЬ № 39

г. Москва

«19» июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора **Олейникова В.А.**, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает **Водилину Татьяну Михайловну**, паспорт: 29 06 № 133867, выдан Отделом внутренних дел Козельского района Калужской области дата выдачи: 03.08.2006 г., код подразделения 402-014.

1. Представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке, проведение встреч с Заказчиками и Партнерами, консультирование Клиентов, участием в общественных мероприятиях от имени Общества
2. Подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета.
3. Подписывать от имени Общества результаты работ по оценке, а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана на срок по 31 декабря 2021 включительно.

Подпись Водилиной Татьяны Михайловны _____ удостоверяю.

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» _____ В.А. Олейников



подпись

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 180005-035-000165/2
к *Дополнительному соглашению №2 от 05.12.2018 г.*
к ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО
ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
N 180005-035-000165 от 28.09.2018 г.

ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»
105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 200
р/с 40702810138290030034 в ПАО Сбербанк
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	3 000 000 000,00
------------------------------	-------------------------

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения *Дополнительного соглашения N 2 от 05 декабря 2018 г.* к договору *N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 05 декабря 2018 г. по 31 января 2022 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
- Договор *N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.
- *Дополнительное соглашение N 2 от 05 декабря 2018 г.* к договору *N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p align="center">СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p align="center">Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p align="center"> /Юрьева Г.Р./</p> <p>М.П.</p>	<p align="center">СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»</p> <p align="center">Генеральный директор</p> <p align="center"> /Олейников В.А./</p> <p>М.П.</p>
--	---

Полис оформлен при посредничестве АСТ имущественное страхование
Дата выдачи полиса: 05.12.2018 г.





**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Водилина Татьяна Михайловна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 400902425115

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

19 апреля 2013 года, регистрационный № 008446

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 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0002390 *

ПОЛИС № 022-073-005915/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005915/20 от 07.10.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Водилина Татьяна Михайловна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Калужская обл., Козельский р-он, г. Сосенский, ул. Первомайская, д.11, кв.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом <i>Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2021 г. по «31» декабря 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</i>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

(Потапова Е.Ю.)
«07» октября 2020г.

Страхователь:
Водилина Татьяна Михайловна

(Водилина Т.М.)
«07» октября 2020г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022805-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Водилиной Татьяне Михайловне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

14.ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Скриншоты объектов-аналогов, используемых при определении рыночной стоимости земельного участка

Аналог 1

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена

Участок 30 сот. (промназначения) **5 800 000 ₽**

Добавить в избранное Добавить заметку 4 августа в 08:16

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф Подробнее

8 920 020-18-16

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Avito с декабря 2012

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2012230666, 1978 (+1)

Об участке
Площадь: 30 сот.

Расположение
Нижегородская область, Володарский р-н, городское поселение город Володарск, Володарск

Описание
Коммерческое использование. Коммуникации вдоль участка. Красная линия Рядом Сейма Гарден. Адрес больничная 13

Аналог 2

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена.

Коммерческая земля, 24 сот.
Нижегородская область, Истринский район, Сельское поселение Большеильинский сельсовет. На карте

4 800 000 Р
200 000 Р за сот.

ID 69161674
Показать телефон
Написать сообщение

24 сот. Земли промышленности
Площадь Категория

СУПЕР УЧАСТОК!!! Земельный участок, общая площадь 24 сотки, расположен вдоль автомагистрали Нижний Новгород - Казань (М7) перед поворотом на Истринскую объездную трассу, сразу за АЗС (Лукойл). Категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и размещения объектов предназначенных для обеспечения электро-, водо- и газоснабжения. Кадастровый номер 52:26:0030053:18. Идеально под размещение придорожной торговли.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления:
+7 958 729-34-09

ОМС и сообщения с необходимыми документами не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера

Условия сделки			
Цена	4 800 000 Р	Налог	УСН
Ставка	2 000 Р за м²	Тип сделки	Свободный продаж

Улучшить условия Помогите

Нижегородская область, Истринский район, Сельское поселение Большеильинский сельсовет

Показать район Инфраструктура Планы

Конт. земл. Больше Ильин Автодорожная трасса Сельское поселение Большеильинский СНТ Ждковцы 2 Ф. Фанко. Условно использована Энерг.

Аналог 3

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена

Коммерческая земля, 9 сот.
Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Автозаводский, Шуваловский проезд. На карте

2 100 000 Р

208 234 Р за сот.
Следить за изменением цены
УСН

Наталья Владимировна Шареева
Опытный агент
Документы агентства проверены
На рынке с 1993 года
Был 659 объектов

Позвонить телефону

Наталья Владимировна Шареева
Нет отзывов

Франш комплн и бане
Доходность
От созданий
Вложения

Франш комплн и бане
Доходность
От созданий
Вложения

Франш комплн и бане
Доходность
От созданий

Условия сделки

Цена	2 100 000 Р	Налог	УСН
Стоимость	2 204 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Узнать условия

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Автозаводский, Шуваловский проезд.

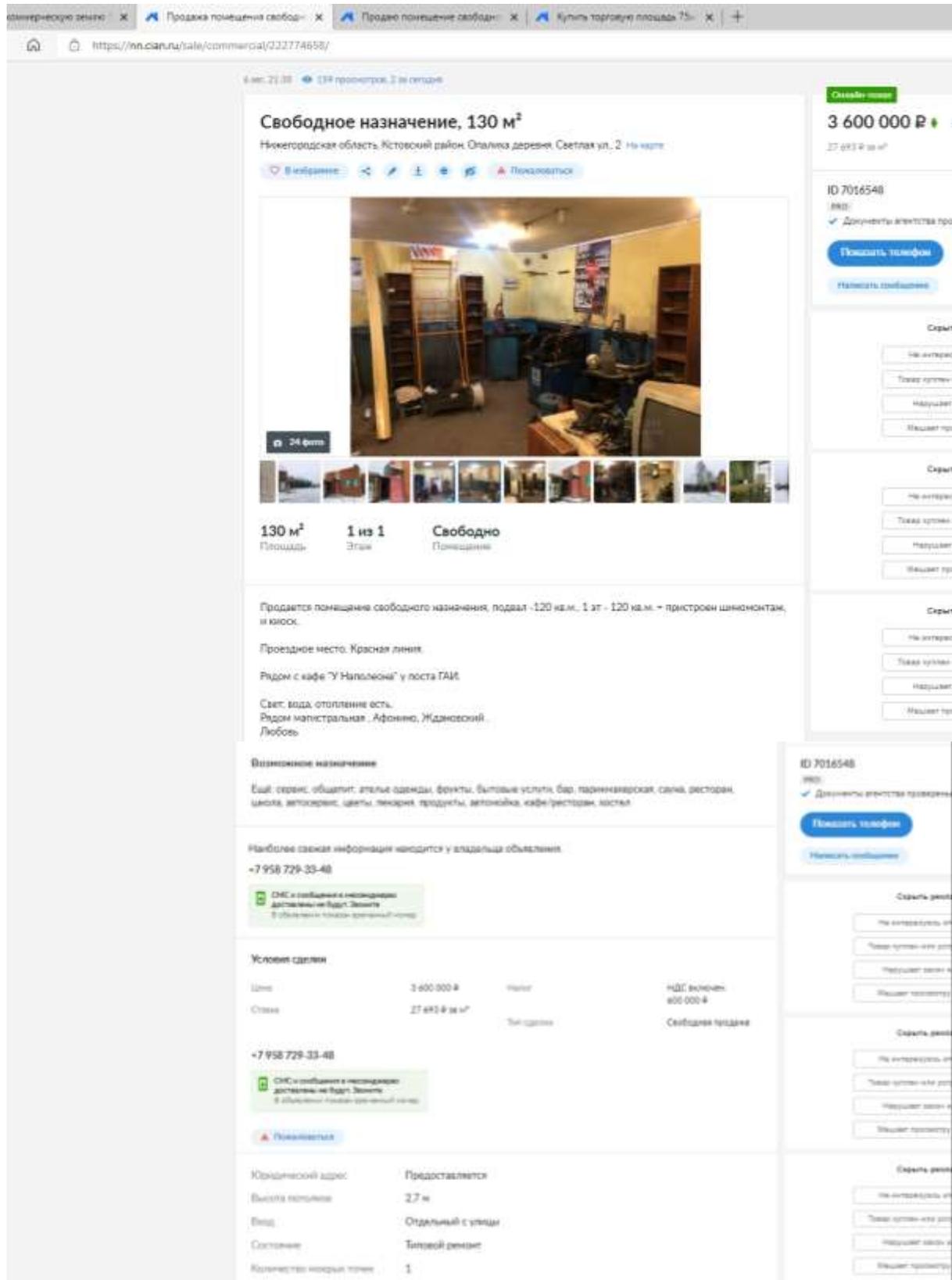
Поиск объектов

Пример плана

Скриншоты объектов-аналогов, используемых при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена



The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru. The main title is "Свободное назначение, 130 м²" (Free purpose, 130 m²). The location is "Нижегородская область, Истовский район, Опалкино деревня, Светлая ул., 2". The price is listed as 3 600 000 Р (3,600,000 RUB) with a note "27 693 Р за м²". The listing includes a main photo of the interior and a gallery of smaller photos. The text describes the property as a basement unit (120 sq.m.) with a kitchen and a bar area, located near a tram stop and a cafe. It also lists potential uses like cafe, bar, or restaurant. The listing is marked as "1 из 1 Этаж" (1 of 1 Floor) and "Свободно Помещение" (Free Purpose Room). The contact information is +7 958 729-33-48. The listing ID is 7016548. The seller's name is "Иван" and the documents are verified. There are buttons for "Позвонить телефону" (Call phone) and "Написать объявлению" (Write to ad).

Аналог 2

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена

17 мая, 19:52 347 просмотров, 1 в избранном

Свободное назначение, 160 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород р-н Московский мкр. Бурнаковский, Бурнаковская ул, 3Б На карте

- Буревестник - 37 мин. пешком
- Бурнаковская - 27 мин. пешком
- Канавинская - 35 мин. пешком

4 000 000 Р

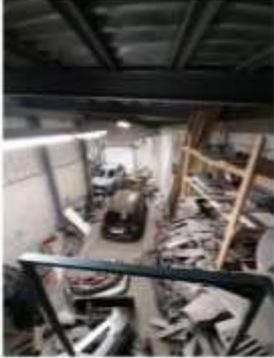
25 000 Р за м²

УСН

ID 66529720

Показать телефон

Показать объявление



4 фото

160 м² Площадь

1 из 2 Этаж

Свободно Помещение

Помещение из блока, снаружи утеплено. Перекрытия металлические. Высота потолка 6м. Есть офисное помещение на втором этаже. Вид внутри по металлической лестнице. Двое секционных ворот. Помощь покупателю.

Возможное назначение

- Склад
- Производство

Ещё: автосервис, автомойка, готовый бизнес, арендный бизнес, шинномонтаж

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 958 728-53-08

ОМС и кредитная история продавца доступны только для зарегистрированных пользователей

Условия сделки

Цена	4 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	25 000 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Узнать условия

Показать объявление

Высота потолка: 6 м

Вид: Отдельный с улицы

Состояние: Типовой ремонт

Мощность, кВт: 15

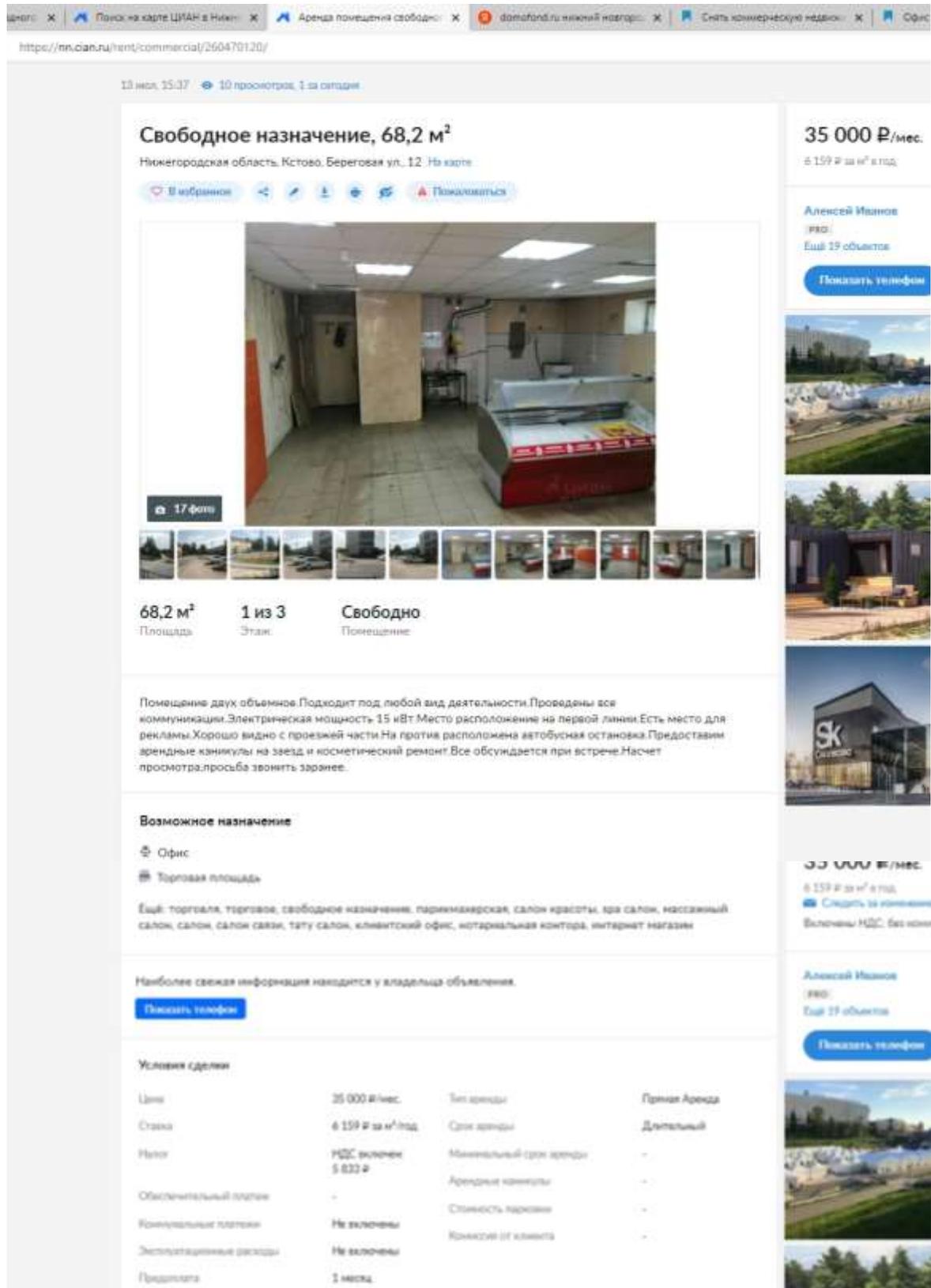
Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский мкр. Бурнаковский, Бурнаковская ул, 3Б

- Буревестник 37 мин. пешком
- Бурнаковская 27 мин. пешком
- Канавинская 35 мин. пешком

Скриншоты объектов-аналогов, используемых при определении арендной ставки помещений объекта оценки в рамках доходного подхода

Аналог 1

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена



13 июл, 15:37 • 10 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 68,2 м²

Нижегородская область, Кстово, Береговая ул., 12. На карте

35 000 Р./мес.
6 159 Р за м² в год

Алексей Иванов
ИЖО:
Ещё 19 объектов
[Показать телефон](#)

17 фото

68,2 м² Площадь | 1 из 3 Этаж | Свободно Помещение

Помещение двух объемное. Подходит под любой вид деятельности. Проведены все коммуникации. Электрическая мощность 15 кВт. Место расположение на первой линии. Есть место для рекламы. Хорошо видно с проезжей части. Напротив расположена автобусная остановка. Предоставим арендные каникулы на заезд и косметический ремонт. Все обсудится при встрече. Расчет просмотра. просьба звонить заранее.

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Ещё: торговля, торговое, свободное назначение, парикмахерская, салон красоты, караоке салон, массажный салон, салон, салон связи, тату салон, клиентский офис, нотариальная контора, интернет магазин

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Примечание
Цена	35 000 Р./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 159 Р за м ² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 5 832 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Аналог 3

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена.

Свободного назначения, 80 м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | 1 августа в 01:08

35 000 € в месяц
залог 17 500 €

8 920 299-95-15

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

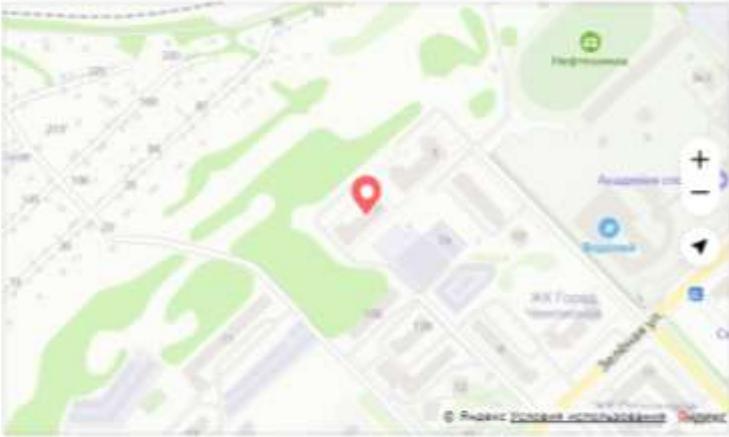
Ирина
Арендодатель
На Авито с марта 2017
Завершено 10 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2198316699, 359 (+15)

О помещении
Площадь: 80 м²

Расположение
Нижегородская область, Кстовский р-н, Кстово, Кстовская ул., 7 [Скрыть карту](#)



Описание
Сдаётся помещение на кстовской 7.
2 изолированных кабинета, туалетная комната, кладовка, большая входная группа, есть кондиционер, парковка за воротами

На Авито с марта 2017
Завершено 10 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2198316699, 359 (+15)

15.ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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 05.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 05.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
05.08.2021 № 99/2021/409236257	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	52:25:0010222:106
Номер кадастрового квартала:	52:25:0010222
Дата присвоения кадастрового номера:	09.04.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 03784, Кадастровый номер: 52:25:0010222:0:9
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская Область, Кстовский Муниципальный Район, Городское Поселение Город Кстово, Город Кстово, Улица Магистральная, Дом 23А
Площадь, м ² :	85
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	здание магазина "Автозапчасти-ЛИТА"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1978
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1586105.1
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 05.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 05.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
05.08.2021 № 99/2021/409236257			
Кадастровый номер:		52:25:0010222:106	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости.	52:25:0010222:3		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении.	52:25:0010222:181		
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:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости.	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	: Ранее учтенный иной организацией инвентарный №4595 изменен на инвентарный №3784. Разница в общей площади на 2,4 кв.м. за счет технической ошибки. Сведения о назначении, наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «Отдельностоящее здание (магазин)». Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Мищенко Егор Александрович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

МП.

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: ___
05.08.2021 № 99/2021/409236257		Кадастровый номер: 52:25:0010222:106	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Арефьев Андрей Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 52-52-14/019/2011-074 от 23.03.2011, 1/2		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	03.11.2017	
	номер государственной регистрации:	52:25:0010222:106-52/124/2017-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	основание государственной регистрации:	'Определение суда о применении мер по обеспечению иска' №Дело 2-3251/2017 от 02.10.2017, Кстовский городской суд	
3.1.2.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	05.09.2014	
	номер государственной регистрации:	52-52-14/823/2014-979	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.09.2014 по 25.08.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528	
	основание государственной регистрации:	'Договор об ипотеке' №МБ/52/КД-90/3-01 от 26.08.2014	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

 Лист № ____ Раздела 2 Всего листов раздела 2: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____

05.08.2021 № 99/2021/409236257

 Кадастровый номер: 52:25:0010222:106

3.1.3.	вид:	Арест
	дата государственной регистрации:	20.12.2017
	номер государственной регистрации:	52:25:0010222:106-52/114/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста на имущества должника' №73664/17/52035-ИП от 15.09.2017 от 14.12.2017, Кстовский межрайонный отдел судебных приставов УФССП России по Нижегородской области	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание

вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
05.08.2021 № 99/2021/409236257			
Кадастровый номер:		52:25:0010222:106	

1.	1.1. Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Широков Алексей Александрович
2.	2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 52-52-14/019/2011-074 от 23.03.2011, 1/2
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	05.09.2014
		номер государственной регистрации:	52-52-14/823/2014-979
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.09.2014 по 25.08.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528
	основание государственной регистрации:	'Договор об ипотеке' №МБ/52/КД-90/3-01 от 26.08.2014	
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.

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: __
05.08.2021 № 99/2021/409236257						
Кадастровый номер:				52:25:0010222:106		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	52:25:0010222:181	Этаж № 1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	85
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 05.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 05.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего листов выписки: _____	Всего разделов: _____
05.08.2021 № 99/2021/409239416	
Кадастровый номер:	52:25:0010222:3

Номер кадастрового квартала:	52:25:0010222
Дата присвоения кадастрового номера:	12.08.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, г. Кстово, ул. Магистральная, Дом № 23а
Площадь:	167 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	679768.49
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:25:0010222:106
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	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

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

(на объект недвижимости)	
Лист № I Раздел I	Всего листов раздела I : _____
Всего листов выписки: _____	
05.08.2021 № 99/2021/409239416	
Кадастровый номер: 52:25:0010222:3	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для общего пользования (уличная сеть)
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, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, 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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Лист № <u>2</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего листов выписки: _____
<small>(код области (края/республики))</small>	
05.08.2021 № 99/2021/409239416	
Кадастровый номер: 52:25:0010222:3	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Широков Алексей Александрович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 52-52-14/019/2011-073 от 23.03.2011, 1/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	17.11.2020
номер государственной регистрации:	52:25:0010222:3-52/152/2020-29
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
3.1.1. основание государственной регистрации:	По постановлению о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №125267501/5235 от 13.11.2020, Кстовское межрайонное отделение судебных приставов
3.	вид:
	Запрещение регистрации
	17.11.2020
	52:25:0010222:3-52/156/2020-28
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
3.1.2. основание государственной регистрации:	По постановлению о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №125265553/5235 от 13.11.2020, Кстовское межрайонное отделение судебных приставов

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Земельный участок		
<small>(над объектом недвижимости)</small>		
Лист № <u>2</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего листов выписки: _____
05.08.2021 № 99/2021/4092/39416		
Кадастровый номер:		52:25:0010222:3
вид:	Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:	27.01.2021	
номер государственной регистрации:	52:25:0010222:3-52/157/2021-35	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №127775759/5235 от 25.01.2021, Кстовское межрайонное отделение судебных приставов	
вид:	Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:	27.01.2021	
номер государственной регистрации:	52:25:0010222:3-52/144/2021-34	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №127775808/5235 от 25.01.2021, Кстовское межрайонное отделение судебных приставов	
вид:	Арест	
дата государственной регистрации:	12.04.2018	
номер государственной регистрации:	52:25:0010222:3-52/114/2018-7	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста на имущество должника от 12.04.2018, Кстовский межрайонный отдел судебных приставов УФССП России по Нижегородской области	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		(наименование)	
Лист № ____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.08.2021 № 99/2021/409239416			
Кадастровый номер:		52:25:0010222:3	
3.1.6.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека 05.09.2014 52-52-14/823/2014-980 с 05.09.2014 по 25.08.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528 "Договор об ипотеке" №МБ/52/КД-90/3-01 от 26.08.2014	
3.1.7.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Арест 20.04.2018 52:25:0010222:3-52/114/2018-8	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста на имущество должника №ИП № 73665/17/52035 от 20.09.2017 от 17.04.2018, Кстовский межрайонный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области	
3.1.8.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещение регистрации 16.07.2019 52:25:0010222:3-52/114/2019-15	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации №ИП № 83174/18/52035 от 01.10.2018 от 11.07.2019, Управление ФССП России по Нижегородской области Кстовский межрайонный отдел судебных приставов	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Земельный участок			
Лист № <u>2</u> Раздел <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : _____	
05.08.2021 № 99/2021/409239416		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:25:0010222:3	
3.1.9.	<p>вид: Арест</p> <p>дата государственной регистрации: 31.10.2019</p> <p>номер государственной регистрации: 52:25:0010222:3-52/124/2019-18</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о наложении ареста на имущество должника №ИП № 89369/18/52035 от 23.10.2018 от 28.10.2019, Управление ФССП России по Нижегородской области Кстовский межрайонный отдел судебных приставов</p>		
3.1.10.	<p>вид: Арест</p> <p>дата государственной регистрации: 11.07.2018</p> <p>номер государственной регистрации: 52:25:0010222:3-52/114/2018-9</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о наложении ареста на имущество должника №ИП № 27398/18/52035 от 14.03.2018 от 10.07.2018, Управление ФССП России по Нижегородской области Кстовский межрайонный отдел судебных приставов</p>		
3.1.11.	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 10.04.2019</p> <p>номер государственной регистрации: 52:25:0010222:3-52/114/2019-11</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества №ИП № 89369/18/52035 от 23.10.2018 от 09.04.2019, Управление ФССП России по Нижегородской области Кстовский межрайонный отдел судебных приставов</p>		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		И.П.	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок		
(над объектом недвижимости)		
Лист № <u>2</u> Раздел № <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего листов выписки: _____
05.08.2021 № 99/2021/409239416		
Кадастровый номер: <u>52:25:0010222:3</u>		
вид:	Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:	18.11.2020	
номер государственной регистрации:	52:25:0010222:3-52/280/2020-31	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.12. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
о основании государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №125267249/5235 от 13.11.2020, Кстовское межрайонное отделение судебных приставов	
вид:	Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:	18.11.2020	
номер государственной регистрации:	52:25:0010222:3-52/279/2020-30	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.13. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
о основании государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации №125267566/5235 от 13.11.2020, Кстовское межрайонное отделение судебных приставов	
вид:	Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:	17.11.2020	
номер государственной регистрации:	52:25:0010222:3-52/148/2020-27	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.14. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
о основании государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №125267737/5235 от 13.11.2020, Кстовское межрайонное отделение судебных приставов УФССП России по Нижегородской области. Судебный пристав-исполнитель Ершова Юлия Николаевна	

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия	

Земельный участок		
<small>(над объектом недвижимости)</small>		
Лист № <u>2</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего листов выписки: _____
05.08.2021 № 99/2021/409239416		
Кadaстровый номер:		52:25:0010222:3
вид:	Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:	17.11.2020	
номер государственной регистрации:	52:25:0010222:3-52/147/2020-25	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №125265339/5235 от 13.11.2020, Кстовское межрайонное отделение судебных приставов	
основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации	
вид:	17.11.2020	
дата государственной регистрации:	52:25:0010222:3-52/302/2020-26	
номер государственной регистрации:		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №125267223/5235 от 13.11.2020, Кстовское межрайонное отделение судебных приставов	
основание государственной регистрации:		

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок	
(или, объект недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
05.08.2021 № 99/2021/409239416	
Кадастровый номер: 52:25:0010222:3	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Арефьев Андрей Николаевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 52-52-14/019/2011-073 от 23.03.2011, 1/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	05.09.2014
номер государственной регистрации:	52-52-14/823/2014-980
3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.09.2014 по 25.08.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528
основание государственной регистрации:	'Договор об ипотеке' №МБ/52/КД-903-01 от 26.08.2014
3. вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	03.11.2017
номер государственной регистрации:	52:25:0010222:3-52/124/2017-5
3.2.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	'Определение суда о применении мер по обеспечению иска' №Дело 2-3251/2017 от 02.10.2017, Кстовский городской суд

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
(на объект недвижимости)		
Лист № <u>2</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего листов выписки: _____
05.08.2021 № 99/2021/409239416		
Кадастровый номер:		52:25:0010222:3
вид:		
Арест		
дата государственной регистрации:		
20.12.2017		
номер государственной регистрации:		
52:25:0010222:3-52/114/2017-6		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2.3.		
основание государственной регистрации:		
Постановление о наложении ареста на имущество должника №73664/17/52035-ИП от 15.09.2017 от 14.12.2017, Кстовский межрайонный отдел судебных приставов УФССП России по Нижегородской области		
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:	данные отсутствуют
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
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
<small>(обл. область (край/республика))</small>	
Лист № <u>3</u> Раздел <u>3</u>	Всего листов выписки: <u> </u>
Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
05.08.2021 № 99/2021/409239-416	
Кадастровый номер:	52:25:0010222:3

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

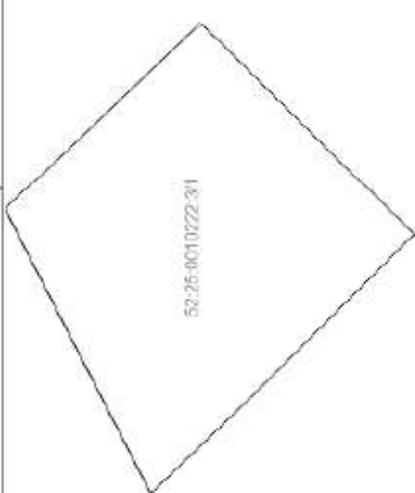
Земельный участок	
(оид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3.2</u> Раздел <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
05.08.2021 № 99/2021/409239416	
Кадастровый номер: <u>52:25:0010222:3</u>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: ГСК 52			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	513586.03	2226082.48	данные отсутствуют
2	513592.11	2226094.31	данные отсутствуют
3	513584.1	2226102.19	данные отсутствуют
4	513583.36	2226101.52	данные отсутствуют
5	513575.24	2226093.39	данные отсутствуют
6	513581.97	2226086.49	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
<small>(или, область (архивности))</small>	
Лист № <u>05</u> Раздел <u>4</u>	Всего листов выписки: _____
Всего разделов: _____	
05.08.2021 № 99/2021/409239416	
Кадастровый номер: <u>52:25:0010222:3</u>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>52:25:0010222:3/1</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок <small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>4.1</u> Раздел <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
05.08.2021 № 99/2021/409239416	
Кадастровый номер: <u>52:25:001022:3</u>	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	167	Аренда (в том числе, субаренда), Распоряжение администрации Кетовского района № 2613р от 11.11.1999

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела: <u>4.2</u>	Всего листов выписки: <u> </u>	
05.08.2021 № 99/2021/409239416			
Кадастровый номер:		52:25:0010222:3	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 1			
Система координат: ГСК 52			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
7	46250.77	23357.72	данные отсутствуют
8	46256.79	23369.55	данные отсутствуют
9	46248.73	23377.32	данные отсутствуют
10	46248	23376.64	данные отсутствуют
11	46239.93	23368.49	данные отсутствуют
12	46246.69	23361.67	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Земле с/обс.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Нижегородской области

Дата выдачи: "23" марта 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.02.2011

Субъект (субъекты) права: Арефьев Андрей Николаевич, дата рождения 02.05.1977, место рождения: гор.Кетово Горьковской обл. РСФСР, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации; серия 22 02 № 824650, выдан 22.11.2002 УВД Кетовского района Нижегородской области, код подразделения 522-018; адрес постоянного места жительства: Россия, Нижегородская обл., г. Кетово, ул. Профсоюзная, д.10-Б, кв. 47.

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Отдельностоящее здание (магазин), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 82,6 кв. м, инв.№ 04595, лит. Б; адрес объекта: Нижегородская область, г.Кетово, ул.Магистральная, д.23-А, "Автозапчасти-ЛИТА"

Кадастровый (или условный) номер: 52:25:0010222:0:9

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" марта 2011 года сделана запись регистрации № 52-52-14/019/2011-074

Регистратор _____ Кирюшкин В. А. _____

М.П. _____ (подпись)

52 А Г 900490

земля собств

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Нижегородской области

Дата выдачи: "23" марта 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.02.2011

Субъект (субъекты) права: Арефьев Андрей Николаевич, дата рождения 02.05.1977, место рождения: г.р.Кетово Горьковской обл. РСФСР, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 22 02 № 824650, выдан 22.11.2002 УВД Кетовского района Нижегородской области, код подразделения 522-018; адрес постоянного места жительства: Россия, Нижегородская обл., г. Кетово, ул. Профсоюзная, д.10-Б, кв. 47

Вид права: Община долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилым отдельно стоящим зданием магазина "Автозапчасти-Лита", общ. площадь 167 кв. м, адрес объекта: Нижегородская область, г.Кетово, ул.Магистральная, д.23-А.

Кадастровый (или условный) номер: 52:23:01 02 22:0003

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. "23" марта 2011 года сделана запись регистрации № 52-52-14/019/2011-073

Регистратор

Карюшина В. А.

М.П.

(подпись)

52 А Г 900486

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Нижегородской области

повторное, взамен свидетельства : серия 52-АГ № 900489 , дата выдачи 23.03.2011

Дата выдачи:

"12" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.02.2011

• Соглашение о разделе имущества между супругами от 29.06.2011

Субъект (субъекты) права: Широков Алексей Александрович, дата рождения 11.06.1978, место рождения: г.р.Нижний Новгород, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 22 03 № 060523, выдан 14.03.2003 УВД Кстового района Нижегородской области, код подразделения 522-018; адрес постоянного места жительства: Россия, Нижегородская область, г.Кстово, ул.Ступинина, д.1а, кв.190

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Отдельностоящее здание (магазин), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 82,6 кв. м, инв.№ 04595, лит. Б, адрес объекта: Нижегородской области, г.Кстово, ул.Магистральная, д.23-А, "Автомагистраль -НПГА"

Кадастровый (или условный) номер: 52:25:0010222:0:9

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. "23" марта 2011 года сделана запись регистрации № 52-52-14/019/2011-074

Регистратор

Домнина А. В.



52 А Г 932457

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Нижегородской области

повторное, взамен свидетельства : серия 52-АГ № 900488, даты выдачи 23.03.2011

Дата выдачи:

"12" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.02.2011

• Соглашение о разделе имущества между супругами от 29.06.2011

Субъект (субъекты) права: Широков Алексей Александрович, дата рождения 11.06.1978, место рождения: г.р.Нижний Новгород, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 22 03 № 060523, выдан 14.03.2003 УВД Кетовского района Нижегородской области, код подразделения 522-018; адрес постоянного места жительства: Россия, Нижегородская область, г.Кетово, ул.Ступинкина, д.1а, кв.190

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилым отдельно стоящим зданием магазина "Автозапчасти-Лига", общая площадь 167 кв. м, адрес объекта: Нижегородская область, г.Кетово, ул.Магистральная, д.23-А

Кадастровый (или условный) номер: 52:25:01 02 22:0003

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" марта 2011 года сделана запись регистрации № 52-52-14/019/2011-073

Регистратор

Дюмина А.В.



(подпись)

52 А Г 932456

ДОГОВОР
купли-продажи недвижимого имущества

Нижегородская область, город Кетово, двадцать четвертое февраля две тысячи одиннадцатого года.

Мы, **ШАЛИНА ТАТЬЯНА БОРИСОВНА**, 06 января 1957 года рождения, место рождения – поселок Усть-Уреньского района Горьковской области, паспорт 22 02 302981 выдан УВД Кетовского района Нижегородской области 16 апреля 2002 года, код подразделения 522-018, состоящая на регистрационном учете по месту жительства по адресу: Нижегородская область, Кетовский район, д/п. Кардулаво, ул. Советская, д.16, именуемая «ПРОДАВЕЦ» с одной стороны и:

ШИРОКОВ АЛЕКСЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, 11 июня 1978 года рождения, место рождения – гор. Нижний Новгород, паспорт 22 03 060523 выдан УВД Кетовского района Нижегородской области 14 марта 2003 года, код подразделения 522-018, состоящий на регистрационном учете по месту жительства по адресу: Нижегородская область, гор. Кетово, улица Ступинский, дом 1а, квартира 190, и **АРЕФЬЕВ АНДРЕЙ НИКОЛАЕВИЧ**, 02 мая 1977 года рождения, место рождения – гор. Кетово Горьковской области РСФСР, паспорт 22 02 824650 выдан УВД Кетовского района Нижегородской области 22 ноября 2002 года, код подразделения 522-018, состоящий на регистрационном учете по месту жительства по адресу: Нижегородская область, город Кетово, улица Профсоюзная, дом 106, квартира 47, именуемые в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛИ», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Я, **ШАЛИНА ТАТЬЯНА БОРИСОВНА** обязуюсь передать (продать) в долевую собственность, а мы, **ШИРОКОВ АЛЕКСЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ** и **АРЕФЬЕВ АНДРЕЙ НИКОЛАЕВИЧ** обязуемся принять (купить) следующие объекты недвижимого имущества:

1.1. Нежилое отдельностоящее здание (магазин); наименование: «Автозапчасти-ДИТА»; площадь общия 85 (восемьдесят пять) квадратных метров; кадастровый номер: 52-24-0010222:0:09; этажности: I; адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г.Кетово, ул. Магистральная, д.23-А.

Указанное здание принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании решения Кетовского городского суда Нижегородской области по делу № 2-674/03 от 25 июля 2003 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 52-АА № 758432 от 18.08.2003 года, выданным Кетовским районным филиалом Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области.

1.2. Одновременно с объектом, указанным в п. 1.1. настоящего договора, ПРОДАВЕЦ передает в собственность (продает), а ПОКУПАТЕЛИ принимают в собственность (покупают) земельный участок, на котором расположен указанный объект, площадью следующие характеристики: кадастровый номер: 52-25-0010222:3; назначение: категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование: под нежилым отдельно стоящим зданием «Автозапчасти-ДИТА»; площадь: 167 (сто шестьдесят семь) квадратных метров; адрес (местоположение) земельного участка: Нижегородская область, г.Кетово, ул.Магистральная, д.23а.

Указанный земельный участок принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка № 01-с/ф-03 от 28 октября 2003 года, заключенного между Комитетом по управлению муниципальным имуществом Кетовского района Нижегородской области и Шалиной Татьяной Борисовной, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 52-АА № 827476 от 28.11.2003 года, выданным Кетовским районным филиалом Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области (далее вместе Объекты), в долевую собственность в следующих долях:

ШИРОКОВ АЛЕКСЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ – 1/2 доли;
АРЕФЬЕВ АНДРЕЙ НИКОЛАЕВИЧ – 1/2 доли.

2. Объект, указанный в п.1.1. настоящего договора, оценивается по соглашению сторон и продается за 450000 (четыреста пятьдесят тысяч) рублей. Указанный в п.1.2. земельный участок оценивается сторонами и продается за 50000 (пятьдесят тысяч) рублей, а все вместе 500000 (пятьсот тысяч) рублей. Цена, установленная настоящим документом, является окончательной и изменению не подлежит. Указанную сумму ПОКУПАТЕЛИ полностью выплачивают ПРОДАВЦУ до подписания настоящего договора.

3. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что на момент совершения настоящего договора указанные Объекты никому не проданы, не подарены, не отчуждены иным способом, не заложены, в споре и под запретом (арестом) не состоят, свободны от любых прав третьих лиц, о которых в момент заключения договора ПРОДАВЕЦ не мог не знать. ПРОДАВЕЦ несет ответственность за сокрытие сведений о нахождении указанных Объектов в залоге, под запретом, либо арестом.

4. Передача объектов ПРОДАВЦОМ и принятие их ПОКУПАТЕЛЯМИ осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи в порядке ст. 556 ГК РФ после подписания Объектов недвижимости.

6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит на ПОКУПАТЕЛЕЙ с момента подписания соответствующего акта приема-передачи.

7. ПОКУПАТЕЛИ приобретают право собственности на Объекты с момента государственной регистрации перехода права собственности.

8. ПОДАВЕЦ обязуется в течение 5 (пяти) дней с момента передачи Объектов по акту приема-передачи совместно с ПОКУПАТЕЛЯМИ обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области для регистрации перехода права на Объекты на основании настоящего Договора.

9. Расходы по государственной регистрации настоящего договора и перехода права собственности на Объекты несет ПОКУПАТЕЛИ.

10. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по обоюдному согласию сторон до исполнения условий договора. В случае изменения или расторжения заключенного договора стороны вправе требовать возмещения того, что было ими исполнено до момента изменения или расторжения договора. Если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменению или расторжением договора.

11. Настоящий договор содержит весь объем соглашения между сторонами и отменяет предмет настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или постановления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего договора только по обоюдному согласию сторон.

12. Настоящий договор составлен и подписан в четырех идентичных экземплярах, один из которых - ШАДЛИНОЙ ТАТЬЯНЕ БОРИСОВНЕ, один - ШИРОКОВУ АЛЕКСЕЮ АЛЕКСАНДРОВИЧУ, один - АРЕФЬЕВУ АНДРЕЮ НИКОЛАЕВИЧУ, один для Кстовского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (в деп. по каждому из объектов).

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ

Татьяна Борисовна Шадлиная

ПОКУПАТЕЛИ:

Алексей Александрович Широков

Андрей Николаевич Арефьев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области	
№ документа: 52	
Объект: земельный участок, кадастровый номер 52-07/008/2011-073	
Дата регистрации: 23 марта 11	
№ документа: 52-52-12/019/2011-073	
Регистратор: Киришкина В.А.	
Подпись:	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области	
№ документа: 52	
Объект: земельный участок, кадастровый номер 52-07/008/2011-073	
Дата регистрации: 23 марта 11	
№ документа: 52-52-12/019/2011-074	
Регистратор: Киришкина В.А.	
Подпись:	

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
недвижимого имущества**

Нижегородская область, город Кстово, двадцать четвертое февраля две тысячи одиннадцатого года.

Мы, **ШАЛИНА ТАТЬЯНА БОРИСОВНА**, 06 января 1957 года рождения, место рождения – поселок Уста Уренского района Горьковской области, паспорт 22 02 302981 выдан УВД Кстовского района Нижегородской области 16 апреля 2002 года, код подразделения 522-018, состоящая на регистрационном учете по месту жительства по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, дер. Караулово, ул. Советская, д.16, именуемая «ПРОДАВЕЦ» с одной стороны и,

ШИРОКОВ АЛЕКСЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, 11 июля 1978 года рождения, место рождения – с/п. Нижний Новгород, паспорт 22 03 060523 выдан УВД Кстовского района Нижегородской области 14 марта 2003 года, код подразделения 522-018, состоящий на регистрационном учете по месту жительства по адресу: Нижегородская область, город Кстово, улица Ступинина, дом 1а, квартира 100, и **АРЕФЬЕВ АНДРЕЙ НИКОЛАЕВИЧ**, 02 мая 1977 года рождения, место рождения – г. Кстово Горьковской области РСФСР, паспорт 22 02 824650 выдан УВД Кстовского района Нижегородской области 22 ноября 2002 года, код подразделения 522-018, состоящий на регистрационном учете по месту жительства по адресу: Нижегородская область, город Кстово, улица Профсоюзная, дом 105, квартира 47, именуемые в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛИ», с другой стороны, в соответствии со ст. 556 ГК РФ составлен настоящий акт о нижеследующем:

Я, **ШАЛИНА ТАТЬЯНА БОРИСОВНА** передала, а мы, **ШИРОКОВ АЛЕКСЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ** и **АРЕФЬЕВ АНДРЕЙ НИКОЛАЕВИЧ** приняли в долевую собственность в ½ доле каждому следующее недвижимое имущество:

Нежилое отдельностоящее здание (магазин); наименование: «Автозапчасти-ДИТА»; площадь: 65 (восемьдесят пять) кв.метров; кадастровый номер: 52:25:0010222:0:9; этажность: 1; адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г.Кстово, ул. Магистральная, д.23а.

Земельный участок, на котором расположен указанный выше объект, имеющий следующие характеристики: кадастровый номер: 52:25:0010222:3; назначение: категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование: под нежилым отдельно стоящим зданием магазином «Автозапчасти-ДИТА»; площадь: 157 (сто шестьдесят семь) кв.метров; адрес (местоположение) земельного участка: Нижегородская область, г.Кстово, ул.Магистральная, д.23а (далее вместе объекты).

ПОКУПАТЕЛИ лично осмотрели объекты, ознакомились с их качественными и количественными характеристиками.

Претензий у **ПОКУПАТЕЛЕЙ** к **ПРОДАВЦУ** не имеется.

Риск случайной гибели или случайного повреждения переходит на **ПОКУПАТЕЛЕЙ** с момента подписания настоящего акта.

Стоимость объектов установлена по обоюдному согласию сторон и произведена полностью до подписания настоящего акта. Претензий по оплате недвижимого имущества **ПРОДАВЕЦ** не имеет.

Настоящим актом каждая из сторон подтверждает, что обязательства сторон выполнены полностью. Стороны взаимных претензий не имеют.

Настоящий акт составлен и подписан в четырех идентичных экземплярах, один экземпляр – **ШАЛИНОЙ ТАТЬЯНЕ БОРИСОВНЕ**, один – **ШИРОКОВУ АЛЕКСЕЮ АЛЕКСАНДРОВИЧУ**, один – **АРЕФЬЕВУ АНДРЕЮ НИКОЛАЕВИЧУ**, один для Кстовского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (в дело по каждому из объектов).

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ:

ПОКУПАТЕЛИ:



14.10.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Федеральный информационный ресурс
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

с 14 октября 2016 г. № 99/2016/8575027	
Кадастровый номер:	52:25:0010222:106
Номер кадастрового квартала:	52:25:0010222
Предыдущие номера:	03784, 52:25:0010222:0:9
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	09.04.2010

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Нижегородская обл, р-н Кстовский, г Кстово, ул Магистральная, дом 23А		
2	Основная характеристика:	площадь	85	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Здание магазина "Автозапчасти-ЛИТА"		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1978		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2808871.09		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	52:25:0010222:181		
12	Сведения о правах:	Общая долевая собственность, рег.номер 52-52-14/019/2011-074 от 23.03.2011 г., правообладатель: Широков Алексей Александрович, размер доли: 1/2		
		Общая долевая собственность, рег.номер 52-52-14/019/2011-074 от 23.03.2011 г., правообладатель: Арефьев Андрей Николаевич, размер доли: 1/2		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCPLGURCckPor/App/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.lbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHan... 1/3

14.10.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

15	Сведения о кадастровых инженерах:	
16	Дополнительные сведения:	
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

14.10.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

« 14 » октября 2016 г. № 99/2016/8575027	
Кадастровый номер:	52:25:0010222:106

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристики части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1			весь			Ипотека

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Нижегородской области (Межрайонный отдел №9)

Итого выделено: право застройки участка

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (полное государственное и кадастровое наименования)

27.08.2011 № К-НД/КУУ11-1098800

1 | Кадастровый номер: 52-25-00102223 | 2 | Лист № 1 | 3 | Вес: листов: 2

4 | Общие сведения

5 | Предыдущие номера:

6 | Дата внесения номера в государственной кадастровый реестр недвижимости: 12.08.2013

7 | Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: обь. Пискаревская, 1, Котлов. ул. Мухоморова, Дом № 25а

8 Категория земель:	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли населенных пунктов	Земли государственных учреждений
8.1 Земельный участок, предназначенный для размещения объектов недвижимости							

8.2 | Вид права: аренда

9 | Информация об использовании: для ведения сельского хозяйства

10 | Фактическое использование/характеристики до использования:

11 | Площадь: 167 кв. м

12 | Кадастровая стоимость (руб.): 538817,15

13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м): 3226,45

14 | Система координат: Местная Котлово

15 | Сведения о правах:

- Права собственности: Вид права
- Путрожен, А.А. Общ. доля в собственности
- Лурдышев, А.П. Общ. доля в собственности

16 | Особые отметки: Кадастровый паспорт на отнесен в 2-х землянках, имеющих одинаковый кадастровый номер: 52-25-00102223-001, 52-25-00102223-002

17 | Особые отметки:

- Регистр доли: 1/2
- Регистр доли: 1/2

18 | Данные о регистрации права на земельный участок:

- 18.1 | Номер оформленного участка
- 18.2 | Номер участка, предоставленного в результате выдела
- 18.3 | Номер участка, подлежащих слиянию с кадастровым участком



И.М. Дроздовская
(подпись, фамилия)

Нижегородское государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" №9
Итого выделено: земельный участок

Б.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

27.06.2011 № К-В(СУ)11-109800

1 Кадастровый номер 52:25:0010272:3

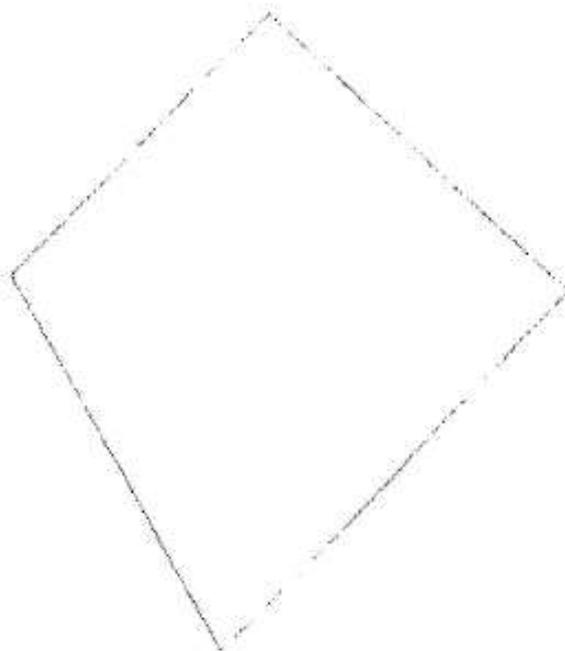
План (срезка, схема) земельного участка

Всего листов: 2

3

Лист № 2

2



4

5 Масштаб 1:200



И.М. Дроздов
(подпись, фамилия)

Центральное диспетчерское отделение №1
(подпись, наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №1, всего листов 12

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)
Дата: 05.05.2018

Кадастровый номер 22:05:0010222:045

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 03284

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование Здание магазина "Автомагнети-ЛИТА"
1.2. Адрес (местоположение):

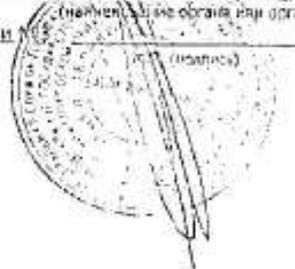
Субъект Российской Федерации	Обл Нижегородская	
Район	Кстовский	
Муниципальное образование	Тип	
	наименование	Кстово
Населенный пункт	Тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	наименование	Магистральная
Номер дома	23А	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения	Нижегородская обл, р-н Кстовский, г Кстово, ул Магистральная, дом 23А	

- 1.3. Основная характеристика
- | | | |
|---------------|------------|---------------------|
| Общая площадь | 85 | кв. м |
| (тип) | (значение) | (единица измерения) |

степень готовности объекта незавершенного строительства

- 1.4. Назначение: Нежилое
1.5. Этажность:
количество этажей 1, количество подземных этажей 0
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1978
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
1.9. Примечание: Внесено учтенный иной организацией инвентарный №4595 и изменен на инвентарный №3284. Разницей в общей площади на 2,4 кв.м. за счет технического исправления
1.10. Федеральное государственное учреждение "Федеральная кадастровая палата" по Нижегородской области

Начальник отдела обработки информации
(полное наименование должности)



В. В. Сулов
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №1, всего листов 1

Здание

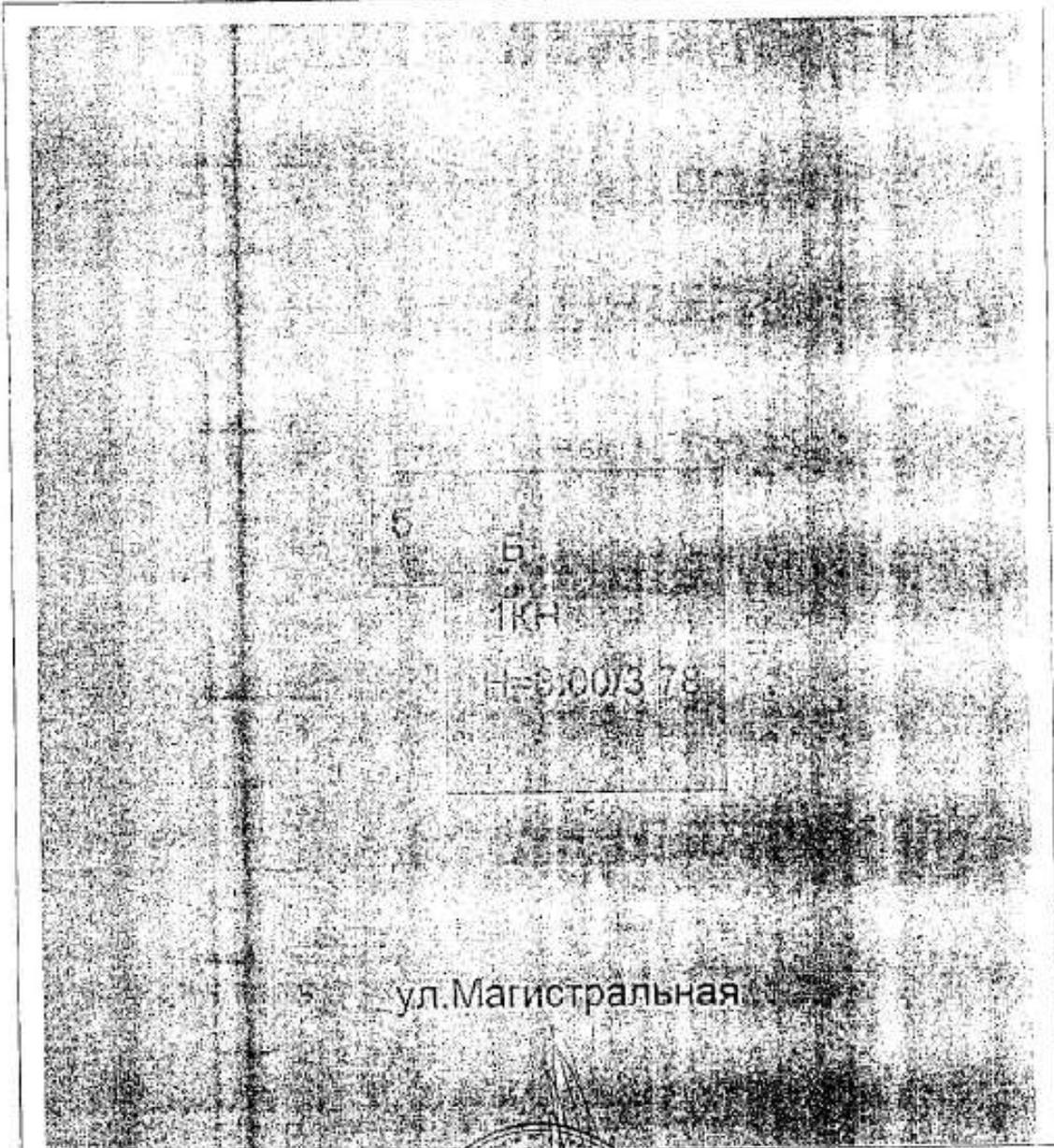
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер 52:25:0010222:0:9

Инвентарный номер

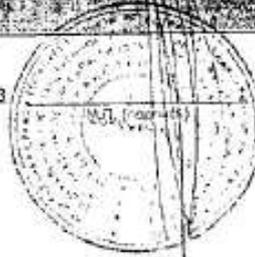
(ранее присвоенный учетный номер) 032284

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:212

Начальник отдела обработки информации №3
(полное наименование должности)



В.В.Суря
(инициалы, фамилия)

НИЖЕГОРОДСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ"
(КСТОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Адрес:
 Область Нижегородская обл
 Район _____
 Город (другое поселение) Кстово г
 Район в городе _____
 Улица (переулок) Магистральная ул
 Дом № 23А Корпус № _____
 Литера Б
Наименование: Здание магазина "Автозапчасти-ЛИТА"

	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый №						
Условный №						
Инвентарный №	03784					

Составлен по состоянию на 29 марта 2010 г.

1. Регистрации прав собственности

(Регистровый №) _____ 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, ответственного за достоверность записи
1	2	3	4	5

ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное учреждение" (Кстовское отделение)

Отдел обработки информации №3

М.П. _____

И.П. _____

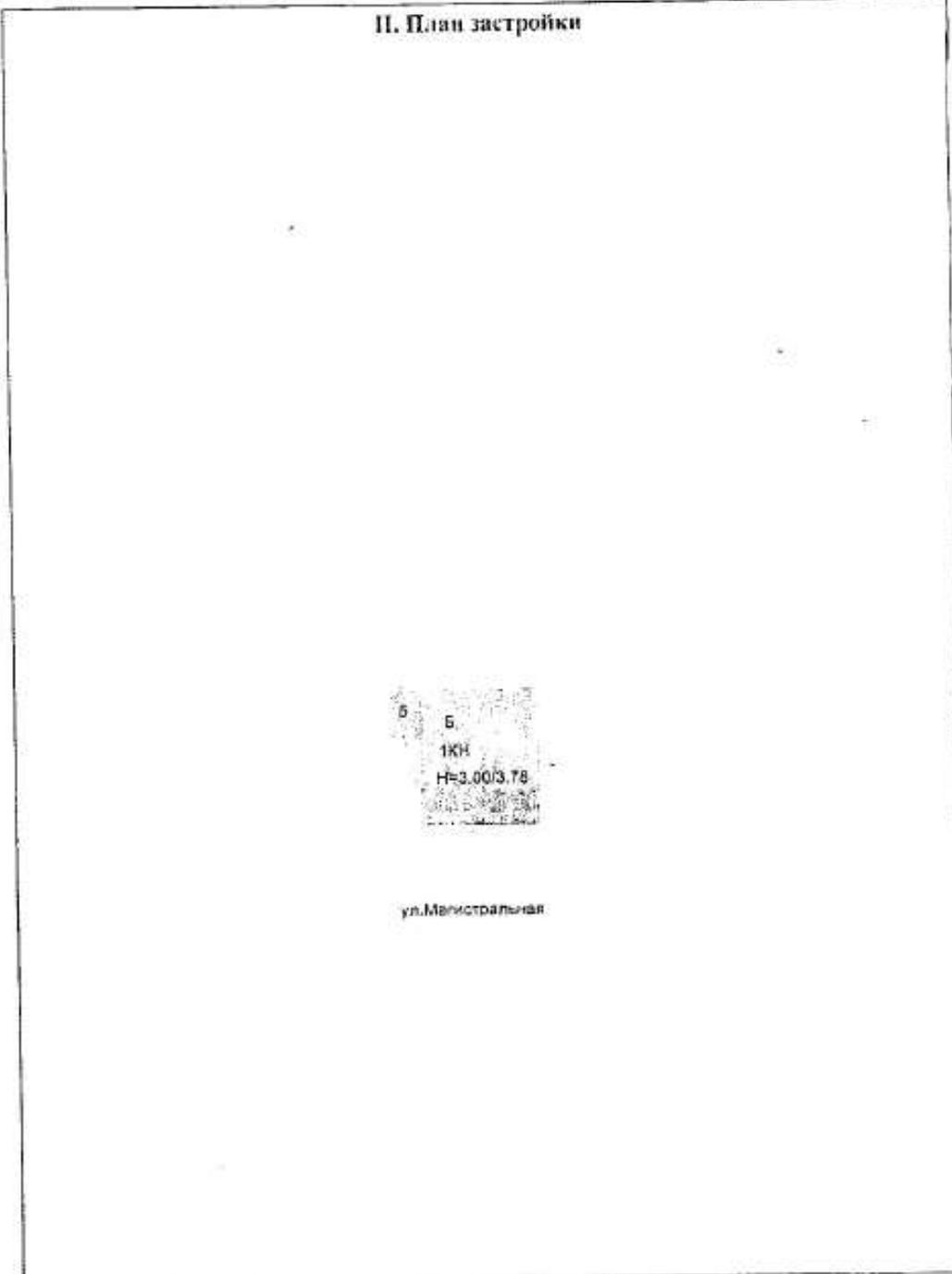
Дата: 04 2010

Регистровый номер: 52/25-001/2010-09

Кадастровый номер: _____

Подпись: _____

52/25-001/2010-09
30.03.10

II. План застройки					
 <p style="text-align: center;">Б 1КН №3.00/3.78</p> <p style="text-align: center;">ул.Магистральная</p>					
Масштаб 1:100					
III. Экспликация земельного участка, кв. м					
Площадь участка			Незастроенная площадь		
По документам	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озеленённая	Прочая
		117,2			

IV. Общие сведения

Назначение: Нежилое

Использование: По назначению

Количество мест (мощность): _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Благоустройство здания, км.м.

Водопроток	Канализация	Отопление						Водяные			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты				
		от ТЭЦ	от групповой котельной	собственная котельная	от АГЗ	иное	электрическое	Центральное городское водоснабжение	С водопроводом	С горячим водоснабжением	С холодным водоснабжением	Центральное		Жилим газом	Центральное	Пассажирские	Грузовые	Прочие благоустройства
							85						85,0					

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

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по циркулярному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
б	Тамбур		9,7	3,00	29
Б	Основная часть		107,5	3,39	362

VII. Описание конструктивных элементов нежилого здания и определение процента износа

Литера: Б Год строительства (аводе в эксплуатацию): 1978 число этажей (надземн. / подз.): 1/0
 Группа капитальности: 3 Вид внутренней отделки: Простая
 Сборник УПВС № 26 Таблица № 112а

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструкций элем. с поправкой	Износ в %	Процент износа на удельный вес конструк. элемента	Текущая
									наличия
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	Бетонный		6	1	6	25	1,30	
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные							
	б) перегородки	Кирпичные		22	1	22	25	5,50	
3	Перекрытия	чердачное	Железобетонное	14	1	14	25	3,50	
		междуэтажные							
		надподвальное							
4	Кровля	Рулонная		5	1	5	25	1,25	
5	Полы	Линолеумовые		3	1	3	25	0,75	
6	Проемы	оконные	Окна наружные с деревянными рамами	9	1	9	25	2,25	
		дверные	Двери наружные щитовые; Двери внутренние дощатые						
7	Отделочные работы	наружная отделка	Простая	4	1	4	25	1,00	
		архитект. отделка							
		внутренняя отделка							

Продолжение раздела VI

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Приказ % износа на удельный вес конструк. элемента	Текущие изменения, индекс в %	
									элементов	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
10	Сан. и электротех. устр.	Вентиляция; Электрическое; Электроосвещение;		28	1	28	25	7,00		
	Центральное отоплен.									
	Печное отопление									
	водопровод									
	канализация									
	Электричество									
	Радио									
	Телефон									
	Телевидение									
	Газоснабжение									
	Ванны									
	с газовой колонкой									
	с дровян. колонкой									
с гор. водоснабж.										
Горячее водоснабжан.										
Вентиляция										
Мусоропровод										
Лифт										
9	Разные работы	Прочие работы		9	1	9	25	2,25		
Итого:				100,0	X	100,0	X	25,00		

Процент износа, приведённый к 100% по формуле: $(гр.8 \cdot 100) / гр.7 = \frac{(25,00 \cdot 100)}{100,00} = 25\%$

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Литера Б			Описание конструктивных элементов	Литера			Описание конструктивных элементов	Литера		
		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты	Бетонный ленточный	11	1	11								
Стены и перегородки	Кирпичные	26	1	26								
Полы	Деревянные	4	1	4								
Крыша	Рулонная	13	1	13								
Двери	Дощатые	7	1	7								
Проемы	Двери наружные щитовые	14	1	14								
Отделочные работы	Простая	18	1	18								
Электроосвещение	Электроосвещение	4	1	4								
Прочие работы	Прочие работы	3	1	3								
ИТОГО		100	а	100				100	х		100	х
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Литера			Описание конструктивных элементов	Литера			Описание конструктивных элементов	Литера		
		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Полы												
Крыша												
Двери												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	х					100	х		100	х

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Коды	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измерители	Стоим. измерителя по таблице	Поправки к стоимости					Стоим. измерителя с поправкой	Коллич. объем м3, площадь м2	Восстановительная стоимость в руб.	Удельный	Действительная стоимость в руб.
						Удельный вес	Группу капитальности	Дополнительные коэффициенты							
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
1	Основная часть в ценах 1999г.	26	112 а	куб. м.	46.50	1.00					46.50	364	16926	25	12695
2	Тамбур в ценах 1999г.	4	93 а	куб. м.	10.50	1.00					10.50	28	300	25	300
Итого:												17231		12923	
3	Основная часть в ценах 2009г. К = 108.997	26	112 а	куб. м.	46.50	1.00					46.50	364	1844893	25	1363564
2	Тамбур в ценах 2009г. К = 108.997	4	93 а	куб. м.	10.50	1.00					10.50	28	32714	25	8033
Итого:												1878127		1408597	

Х. Техническое описание служебных пристроек

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

XI. Ичисление стоимости служебных пристроек

Плечи	Наименование пристроек	№ сборки	№ таблицы	Измерители	Стоим. измерителя по таблице	Поправки к стоимости			Стоим. измерителя с поправкой	Кол-во, объем м3, площадь м2	Базисная стоимость в руб.	Итого	Действительная стоимость в руб.
						Удельный вес	Группу капитальности	Дополнительные коэффициенты					
г	д	е	ж	з	и	к	л	м	н	о	п	р	с

XII. Ограждения и сооружения

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измере-ния по табл.	Неправка на клем	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина, м	ширина, м									

XIII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные здания		Служебн. постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вит.	действит.	восстано-вит.	действит.	восстано-вит.	действит.	восстано-вит.	действит.
1969	17231	12923					17231	12923
2009	1878127	1408595					1878127	1408595

" 30 " сентября 2010 г.
" 30 " сентября 2010 г.
" 30 " сентября 2010 г.

Исполнил
Проверил
Начальник



Трошин С.В.
Прошина Л.Ф.
Найденова М.Н.

XIV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования: " ___ " _____ г. " ___ " _____ г. " ___ " _____ г.

Обследовал _____
Проверил _____
Начальник _____

Инвентаризационный план 1 ого этажа

Лит.Б

Нижегородская обл.,кстово г.,ул.Магистральная д.

№23А

1.72



Масштаб 1:100 Инвентаризация 29.03.2010

Размеры в метрах Работу выполнил Трошин С.В.

Площади в кв.м. Работу проверил Прошина Л.Ф.

