

№26395

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 74,4 кв. м, КАДАСТРОВЫЙ №52:18:0060080:1066, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. НИЖНИЙ НОВГОРОД, ул. ВАРВАРСКАЯ,
д. 4Б, пом. ПЗ

ПО СОСТОЯНИЮ НА «14» МАЯ 2024 Г.

Цель оценки:
для принятия управленческих решений



Нижний Новгород | 2024

ПЦФКО

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО
КОНСАЛТИНГА
И ОЦЕНКИ

Почтовый адрес:

603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Тел /факс (831) 220 82 70; 282 47 08; 415 77 89
e-mail: info@pcfko.ru, Сайт: www.pcfko.ru

**Обществу с ограниченной
ответственностью «Югра»**

Заключение по результатам оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» согласно договору на проведение оценки №1765/ОН-2024 от «05» апреля 2024 г. произвело оценку нежилого помещения общей площадью 74,4 кв. м, кадастровый №52:18:0060080:1066, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ.

Оценка произведена по состоянию на «14» мая 2024 г. Цель оценки – для принятия управленческих решений.

Развернутая характеристика объекта оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчете об оценке №26395 от «22» мая 2024 г., который является неотъемлемой частью данного заключения.

Отчет об оценке №26395 от «22» мая 2024 г. выполнен в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, методическими рекомендациями по оценке, разработанными в целях развития положений утвержденных ФСО и одобренными советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, стандартами и правилами оценочной деятельности, требованиями Федеральных стандартов оценки:

- I, II, III, IV, V, VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
 - №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014,
- а также иными нормативными правовыми актами РФ в области оценочной деятельности.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», соблюдает требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости СТО АРМО 1.01-2008 (утверждены Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008).

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете об оценке методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению:

рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 74,4 кв. м, кадастровый №52:18:0060080:1066, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ, на «14» мая 2024 г. составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Нежилое помещение общей площадью 74,4 кв. м, кадастровый №52:18:0060080:1066, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ	5 500 000

В соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики мы придерживаемся принципа независимости оценщика. Размер вознаграждения труда оценщика не ставился в зависимость от итоговой величины стоимости объектов оценки. У нас нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета об оценке.

Генеральный директор:



Яковлев Д. А.

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ**

Утверждаю:
Генеральный
директор



/Яковлев Д. А./

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №26395

нежилого помещения общей площадью 74,4 кв. м, кадастровый №52:18:0060080:1066, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Адрес Исполнителя: г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Дата оценки: «14» мая 2024 г.
Дата составления Отчета: «22» мая 2024 г.
Место составления Отчета: г. Нижний Новгород
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Югра»
Оценщик: Шаханов Илья Александрович

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	7
1.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	7
1.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	9
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
1.8. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ (СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ)	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.2. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ	11
2.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	12
2.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.5. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
3.1. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО-СВОБОДНОГО	20
3.2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ	21
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	25
4.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. 25	
4.4. ВЫБОР ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. РАСЧЕТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И СТЕПЕНЬ ИХ ВЛИЯНИЯ НА СТОИМОСТЬ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ВЕЛИЧИНУ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	27
4.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕНЫ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	29
4.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ:	29
5. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	33
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	35
6.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	35
6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	38
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
8. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	48
9. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	50
Шкала экспертных оценок для определения физического износа	50
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	51
Материалы сети Интернет	51
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	59
Фотоматериалы	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	62
Копии документов оценщика	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	70
Копии документов, предоставленных для проведения оценки	70

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 74,4 кв. м, кадастровый №52:18:0060080:1066, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Более подробные сведения об объекте оценки приведены в Разделе 2 Отчета об оценке
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки №1765/ОН-2024 от «05» апреля 2024 г.
Порядковый номер отчета об оценке	26395
Дата составления отчета об оценке	«22» мая 2024 г.
Дата оценки	«14» мая 2024 г.
Дата осмотра объекта оценки	«14» мая 2024 г.
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная в предпосылке о текущем использовании в соответствии с п. 20 ФСО № 7
Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке с НДС, руб.	Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки в рамках различных подходов приведены в таблице 1
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с НДС, руб.	Информация о рыночной стоимости объекта оценки приведена в таблице 2
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с целью оценки – для принятия управленческих решений. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1

Наименование объекта оценки	Сравнительный подход с НДС, руб.	Доходный подход с НДС, руб.	Затратный подход с НДС, руб.
Нежилое помещение общей площадью 74,4 кв. м, кадастровый №52:18:0060080:1066, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ	5 524 870	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 2

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Нежилое помещение общей площадью 74,4 кв. м, кадастровый №52:18:0060080:1066, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ	5 500 000

1.2. Задание на оценку

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 74,4 кв. м, кадастровый №52:18:0060080:1066, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Более подробные сведения об объекте оценки приведены в Разделе 2 Отчета об оценке.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости; – Данные об объекте оценки на дату оценки; – Прочие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки
Права на объект оценки	Право собственности
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Ограничения и обременения указанных прав	Ограничения (обременения) имущественных прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: не зарегистрированы
Цель оценки	Для принятия управленческих решений
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с целью – для принятия управленческих решений. Оценка не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки. Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная в предпосылке о текущем использовании в соответствии с п. 20 ФСО № 7
Предпосылки стоимости:	
- предполагается сделка с объектом оценки	Сделка с объектом оценки не предполагается
- участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами, либо неопределенными лицами (гипотетические участники)	Гипотетические участники
- дата оценки	«14» мая 2024 г.
- предполагаемое использование объекта	Текущее использование в соответствии с п. 20 ФСО № 7 «Оценка недвижимости»
- характер сделки	Сделка с объектом оценки не предполагается
Ограничения оценки	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиками необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация, необходимые для проведения оценки, предоставляются заказчиком в печатном виде либо в виде электронных документов, в течение срока, не превышающего сроки проведения оценки. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/ числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. 2. Оценка проводится без учета долговых обязательств в отношении объекта оценки или его частей. 3. В обязанности Оценщика не входит обмер земельного участка, зданий и сооружений, а также проведение технического освидетельствования объектов недвижимости. При оценке технического состояния недвижимости и величины физического износа элементов конструкции, Оценщик должен использовать технический паспорт и другую информацию, представленную Заказчиком, (данные эксплуатирующей организации) и результаты визуального осмотра. Оценщик выполняет оценку в предположении, что отсутствуют какие-либо скрытые факты, влияющие на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов. 4. В случае наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих, праводостоверяющих и технических документах, при проведении оценки необходимо руководствоваться документами, имеющими более позднюю дату выдачи. 5. Исполнитель не проводит техническое диагностирование объекта оценки. При расчете величины физического износа Исполнитель опирается на данные технической документации, предоставленной Заказчиком, и результаты осмотра. 6. Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете. Оценщик не

	принимает на себя ответственность за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
--	--

1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике

Исполнитель	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Юридический адрес	603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Почтовый адрес исполнителя	603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
ОГРН исполнителя	1155257002174 от 25.03.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис от «08» ноября 2023 г. к договору страхования гражданской ответственности 922/2484852039. Страховщик: САО «РЕСО-Гарантия». Период страхования: 13.11.23-12.11.2024. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Руководитель проекта, оценщик	
Руководитель проекта в части недвижимого имущества, оценщик	Шаханов Илья Александрович. Оценщик I категории. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №784127, рег. №423, выданный Нижегородским государственным университетом им. Н.И. Лобачевского 27.04.2007. Трудовой договор с Исполнителем № 19 от 17.04.2019. Стаж оценочной деятельности: 17 лет.
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности (направление – «Оценка недвижимости») № 027531-1 от 03.08.21 номер бланка 017785-КА1
Сведения о членстве в СРО	Член Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», расположенного по адресу: ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040 (м. Белорусская). Включен в реестр оценщиков 26 декабря 2007 г., регистрационный номер 817. Выписка № 7-12/23 от 04.12.2023.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Имущественная ответственность оценщика, связанная с его обязанностью возместить в порядке, установленном законодательством, реальный ущерб, нанесенный третьим лицам, при осуществлении оценщиком профессиональной деятельности, застрахована СПАО «Ингосстрах» в г. Нижний Новгород. Полис обязательного страхования ответственности оценщика: № 433-542-153396/23 от 19.10.2023. Срок действия договора страхования: с 28.11.2023 по 27.11.2024. Страховая сумма: 10 000 000,00 руб.
Контактный телефон	8-(831)-282-47-08
Почтовый адрес	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
Местонахождение оценщика	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
Адрес электронной почты	shahanov@pcfko.ru
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались
Заказчик	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Югра»
Реквизиты Заказчика	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Югра» Сокращенное наименование: ООО «Югра» Юридический адрес 603005, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 4Б Почтовый адрес 603000, г. Нижний Новгород, а/я 447 ОГРН: 1075259002917, дата присвоения ОГРН: 13.04.2007, ИНН: 5259067675

1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости

В данном отчете об оценке осуществляется определение рыночной стоимости имущества для принятия управленческих решений. Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете об оценке, раскрывается в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1]. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой этот объект может быть продан по обоюдному согласию сторон.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Настоящий отчет об оценке (далее – Отчет) достоверен лишь в полном объеме. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов. Ни Заказчик, ни специалисты, выполнившие оценку объектов оценки (далее – Оценщик), ни любой иной пользователь не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком. Оценщик не производил обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.
4. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или предоставленной Заказчиком документации.
5. При оценке величины физического износа Оценщик опирался на данные, предоставленные Заказчиком (на данные эксплуатирующей организации) и результаты визуального осмотра. Оценщик не производил и не должен был в соответствии с заданием на оценку производить техническое освидетельствование зданий, сооружений и движимого имущества. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния тех объектов или частей объектов, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем анализа предоставленных Оценщику планов, спецификаций исполнения и прочей технической или финансовой документации.

6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
7. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества для предполагаемого использования результатов оценки. Но этот Отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
9. В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним.
10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества.
11. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений. Для удобства восприятия Оценщик оставляет за собой право отражать промежуточные результаты в Отчете округленно.
12. Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой, в том числе, выборочные значения случайных величин. Поэтому полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости.
13. Настоящий Отчет выполнен с указанной в п. 1.2 целью и предназначен исключительно для выше оговоренного использования. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования. Оценщик не принимает также юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в Отчете, или в случае какого-либо другого использования.
14. Без письменного согласия Оценщика, настоящий Отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для другого использования, чем указано выше.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Специальные допущения и ограничительные условия отсутствуют.

Принятые и сформулированные выше допущения следует учитывать при использовании представленных результатов. Оценщик не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения

Данные, использованные при проведении оценки имущества с указанием источников их получения, приводятся в тексте Отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в разделе «Источники и литература», а также в разделе 2.

Представленная Заказчиком информация подтверждена путем заверения копий представленных документов. У Оценщика нет оснований сомневаться в достоверности предоставленной информации. Информация, полученная из общедоступных источников, подтверждена путем раскрытия ссылок на источники и приведения копий страниц интернет в том случае, если информация оказывает существенное влияние на стоимость объекта. Таким образом, информация, использованная в Отчете, может быть признана достоверной и надежной.

Оценщик при выборе подходов обосновал возможность использования сравнительного и доходного подходов к оценке. Информация, использованная в расчете, может быть признана существенной и достаточной, т.к. использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению стоимости оцениваемого объекта.

Информация получена от заказчика оценки, а также из сети Интернет. В результате проведенного анализа полученной информации Оценщик признает ее достоверной, надежной, существенной и достаточной для определения стоимости объекта оценки, поскольку она получена из независимых и достоверных источников, релевантна, подтверждена либо заверением копий документов, либо приложением копий страниц Интернет, однозначна для понимания, пригодна к использованию, необходима и достаточна для оценки объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Поскольку Федеральные стандарты оценки I-VI [2- 8] являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, настоящий отчет об оценке выполнен в полном соответствии с требованиями следующих Федеральных стандартов оценки:

- I, II, III, IV, V, VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», соблюдает требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости СТО АРМО 1.01-2008 (утверждены Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008) [9].

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, отсутствуют.

1.8. Процедура оценки (содержание и объем работ)

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Для проведения работ по оценке объекта оценки Оценщик использовал данные визуального осмотра, а также следующие документы, предоставленные Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;
- поэтажный план;
- Прочие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки.

Копии используемых документов приведены в Приложении 5 к настоящему Отчету. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

ВЫВОДЫ О ДОСТАТОЧНОСТИ ПОЛУЧЕННОГО ОБЪЕМА ИНФОРМАЦИИ

Полученный объем документации и информации достаточен для проведения оценки объекта оценки в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность.

2.2. Описание имущественных прав

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Согласно представленным Заказчиком документам, собственником объекта недвижимого имущества является ООО «Югра».

Информация о правоудостоверяющих документах по объекту недвижимого имущества представлена в таблице ниже.

Описание имущественных прав на объект оценки

Таблица 3

Наименование объекта права	Вид права	Обладатель указанных прав	Ограничение прав	Наименование правоудостоверяющего документа
Нежилое помещение общей площадью 74,4 кв. м, кадастровый №52:18:0060080:1066, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью "Югра", ИНН: 5259067675	Не зарегистрированы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости б/н от 21.03.2024

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА

Ограничения (обременения) имущественных прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: не зарегистрированы.

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на рассматриваемые объекты, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

2.3. Общая информация, характеризующая объект оценки

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с заданием на оценку оценке подлежит нежилое помещение общей площадью 74,4 кв. м, кадастровый №52:18:0060080:1066, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ.

Оцениваемый объект представляет собой нежилое встроенное помещение свободного назначения, расположенное в подвале многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения 2017 года постройки в центральной части города Нижнего Новгорода. Здание обеспечено всеми центральными коммуникациями.

На дату оценки оцениваемый объект не используется, в дальнейшем планируется использоваться в качестве помещения офисного назначения. Доступ в помещение осуществляется через отдельный вход. Внутреннее состояние отделки помещений объекта оценки представлено как «Стандарт».

Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на первой линии ул. Варварская в историческом центре г. Нижнего Новгорода, вблизи главной площади города – Площадь Минина и Пожарского. Данное обстоятельство обеспечивает объекту активный трафик и делает местоположение объекта оценки инвестиционно привлекательным. В настоящее время большинство объектов, окружающих объект оценки, также носят коммерческую направленность – офисы, банки, магазины.

Количественные и качественные характеристики оцениваемого помещения приводятся в таблице 4 настоящего Отчета об оценке. На рисунке ниже представлен поэтажный план внутренних помещений объекта оценки:



Рис. 1. Поэтажный план объекта оценки

ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки оцениваемый объект не используется, в дальнейшем планируется использоваться в качестве помещения офисного назначения.

ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По мнению Оценщика, ликвидность объекта оценки может быть охарактеризована как средняя. Учитывая сложную экономическую ситуацию в стране, и как следствие происходящие изменения на рынке недвижимости, срок экспозиции подобных объектов может составлять от 6 до 12 месяцев.

ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки проведен «14» мая 2024 г. в светлое время суток при естественном освещении без использования контрольно-измерительного оборудования.

Фотоматериалы, позволяющие получить общее представление об объекте оценки, приведены в Приложении 3.

АНАЛИЗ ТЕКУЩИХ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

Согласно сведениям, предоставленным Заказчиком, договорные отношения по аренде площадей со сторонними организациями не оформлены.

2.4. Характеристика объекта оценки

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки приводятся в таблице 4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки приводятся согласно результатам осмотра.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 4

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение общей площадью 74,4 кв. м, кадастровый №52:18:0060080:1066, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ
Адрес месторасположения	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ
Кадастровый номер	52:18:0060080:1066
Общая площадь, кв. м	74,4
Этаж расположения	Подвал №1
Кадастровые номера объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	52:18:0060080:125 (Многоквартирный дом)
Наличие отдельного входа с улицы	Есть
Наличие парковки	Есть, стихийная
Состояние отделки	Стандарт
Внутренние инженерные системы	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Расположение относительно красной линии	Первая линия
Ликвидность объекта оценки	Средняя

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют. Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, приводятся по мере их изложения в Отчете.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

Согласно шкале экспертных оценок, приведенной в Приложении 1, физическое состояние здания, в котором расположено оцениваемое помещение, может быть охарактеризовано как «удовлетворительное», величина физического износа находится в интервале 21-40%.

По результатам анализа количественных и качественных характеристик объекта оценки функциональное устаревание не выявлено. Величина функционального устаревания принимается равной нулю.

По результатам анализа рыночной ситуации Оценщик не выявил каких-либо внешних факторов, негативно влияющих на стоимость оцениваемых объектов. Величина экономического устаревания принимается равной нулю.

2.5. Местоположение объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 4б, пом. ПЗ.

ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА ФЕДЕРАЦИИ

Нижегородская область — субъект Российской Федерации в центре европейской части Нижегородская область — субъект Российской Федерации в центре европейской части России. Входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — Нижний Новгород¹. Один из крупнейших регионов Центральной России.

Площадь — 76 624 км², протяжённость с юго-запада на северо-восток — более 400 км. До 1990 года носила название Горьковская область.

Население — 3 081 817 чел. (2023). Плотность населения: 40,22 человека/км² (2023), удельный вес городского населения: 80,64% (2022).

Область входит в состав Приволжского федерального округа. В составе области насчитывается 48 районов, 25 городов, 70 поселков, 4630 сел и деревень. Центр области - город Нижний Новгород. Местоположение Нижегородской области приведено на рисунке ниже.

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов Российской Федерации. Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей перерабатывающей промышленности в экономике. Уникальный научно-технический потенциал оборонно-промышленного комплекса в сочетании с мощной образовательной базой позволяют области занимать 4 место в России по инновационному потенциалу.

Нижегородская область является одним из крупнейших промышленных центров РФ, ориентированных на развитие отраслей тяжёлой промышленности.

Особенностью промышленного потенциала Нижегородского региона является развитый машиностроительный комплекс, занимающий около 44% в общем объёме выпускаемой промышленной продукции, и уникальный научно-технический потенциал предприятий оборонно-промышленного комплекса.

Нижегородское машиностроение специализируется на автомобилестроении, которое обеспечивает выпуск более 60% российского производства грузовых автомобилей, 65% – автобусов и около 5% легковых автомобилей.

Среди предприятий оборонно-промышленного комплекса развиты отрасли, представляющие высокие технологии, – предприятия авиастроения, судостроения, радиоэлектроники, автомобильной спецтехники, машиностроения для атомной энергетики.

К основным отраслям промышленности также относятся чёрная металлургия, пищевая промышленность, электроэнергетика, химия и нефтехимия, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность.

Нижегородская область имеет развитую транспортную систему, представленную различными видами транспорта. Аэропорт, находящийся в 12 км от Нижнего Новгорода, является международным и обслуживает около 30 федеральных и 10 региональных авиалиний. В Нижнем Новгороде на Волге имеются грузовой и пассажирский речные порты.

¹ Источник: <http://ru.wikipedia.org>, Сайт «Википедия», 2024 г.



Рис. 2. Расположение Нижегородской области на карте России².

ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Нижний Новгород (в разговорной речи часто – Нижний, с 1932 по 1990 год – Горький) – город в центральной России, административный центр Приволжского федерального округа и Нижегородской области. Крупнейший по численности населения город в Приволжском федеральном округе и на реке Волге. Основан, предположительно, 4 (10) февраля 1221 года владимирским князем Юрием Всеволодовичем.

Расположен в центре Восточно-Европейской равнины на месте слияния Оки и Волги. Ока делит город на две части: нагорную – верхнюю, на Дятловых горах, и заречную – нижнюю, на её левом низинном берегу. Волга разделяет Нижний Новгород и Бор.

Население городского округа — 1 237 128 человек, население города — 1 215 521 чел, шестой по численности населения город в России и четвёртый в её европейской части, входит в тридцатку по населению среди крупнейших городов Европы. Город — центр Нижегородской агломерации, население которой насчитывает 2,087 млн чел. Она является шестой по величине в стране и второй в Среднем Поволжье. Площадь городского округа, в состав которого, помимо самого города, входят ещё 13 населённых пунктов, составляет от 410,68 до 466,5 км².

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

Основной объем промышленного производства приходится на автомобилестроение, судостроение и производство вооружений. Крупнейшими заводами этой сферы являются: судостроительный завод «Красное Сормово», авиастроительный завод «Сокол», Нижегородский машиностроительный завод, заводы авиационного оборудования «Гидромаш» и «Теплообменник», завод «Красная Этна», дизелестроительный завод «РУМО», «Красный якорь», «Термаль», завод «НИТЕЛ», завод аппаратуры связи им. А. С. Попова, НПО «Салют» и Нижегородский завод им. Г. И. Петровского.

Строительная промышленность обеспечивается местными строительными материалами. Лёгкая и пищевая промышленность представлены чулочно-трикотажными, кожевенно-

² Источник: <http://www.bankgorodov.ru/region/Nijegorodskaya#adm>, 2024 г.

обувными, швейными предприятиями, мясокомбинатами, колбасными заводами, молочными комбинатами. Работает ряд предприятий деревообрабатывающей и полиграфической отраслей.

Карта районов г. Нижний Новгород представлена на рисунке 3.



Рис. 3. Карта районов г. Нижнего Новгорода³.

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

В настоящее время Нижний Новгород – крупный транспортный узел. В городе расположены: железнодорожный вокзал, речной вокзал, грузовой порт, несколько причалов для перевалки грузов. До 1994 года в Нижнем Новгороде располагалось одно из крупных государственных пароходств – Волжское объединённое речное пароходство, в дальнейшем приватизированное и распавшееся на несколько самостоятельных судоходных компаний.

В городе расположено руководство Горьковской железной дороги, станция Нижний Новгород-Сортировочный и крупнейший на ГЖД контейнерный терминал Костариха. Проходит новый пассажирский ход Транссибирской магистрали. С 30 июля 2010 года по маршруту Нижний Новгород – Москва – Санкт-Петербург начали курсировать высокоскоростные поезда «Сапсан».

Через город проходят автодороги федерального М7, Р158 и регионального значения: Р125, Р152 и Р159. Трасса М7 является частью второго панъевропейского коридора.

На территории Автозаводского района расположен международный аэропорт Стригино.

Расположение Нижегородского района на карте г. Н. Новгорода представлено на рисунке ниже.

³ Источник: <http://nesiditsa.ru/city/nizhniy-novgorod>, 2024 г.

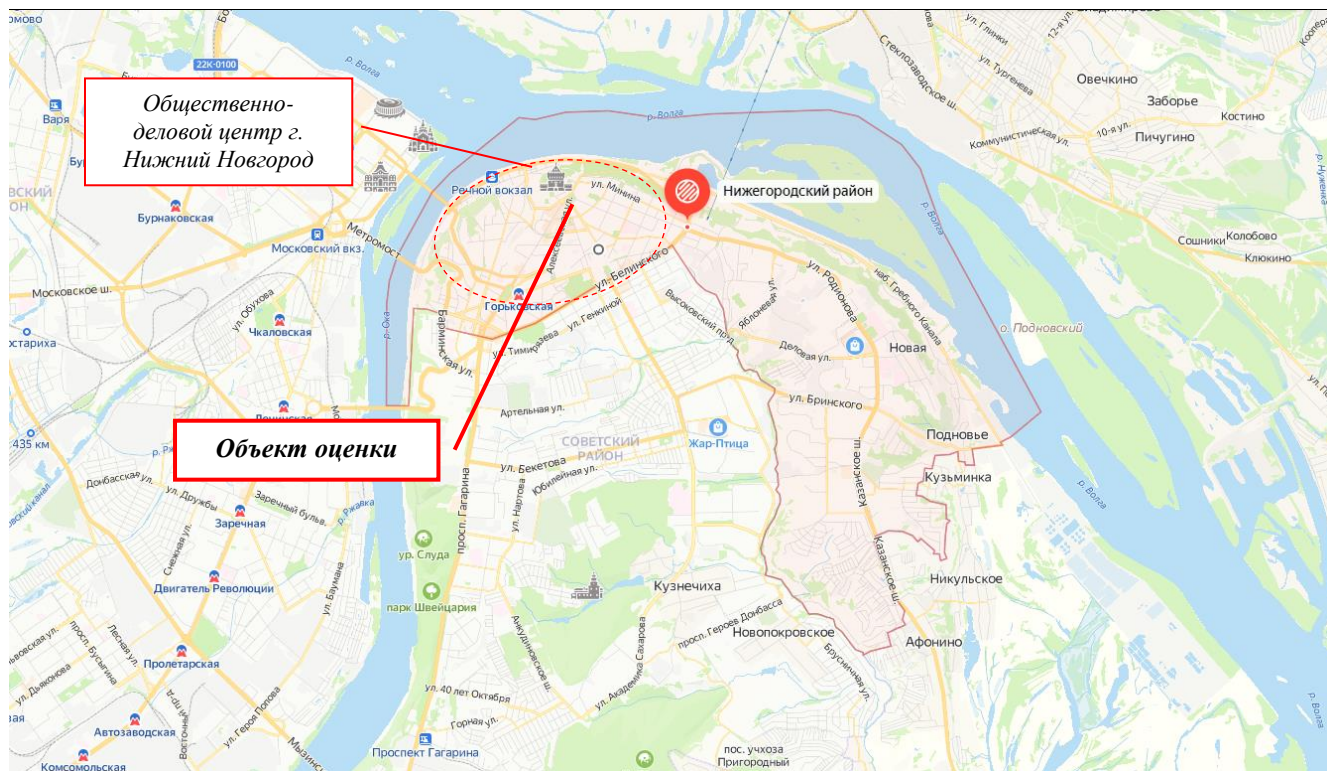


Рис. 4. Расположение Нижегородского района на карте г. Нижнего Новгорода⁴

ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на первой линии ул. Варварская в историческом центре г. Нижнего Новгорода, вблизи главной площади города – Площадь Минина и Пожарского. Данное обстоятельство обеспечивает объекту активный трафик и делает местоположение объекта оценки инвестиционно привлекательным. В настоящее время большинство объектов, окружающих объект оценки, также носят коммерческую направленность – офисы, банки, магазины.

Расположение объекта оценки на карте г. Нижний Новгород представлено на следующих рисунках:

⁴ Источник: Сайт «Яндекс Карты», 2024 г., режим доступа: <https://yandex.ru/maps/>

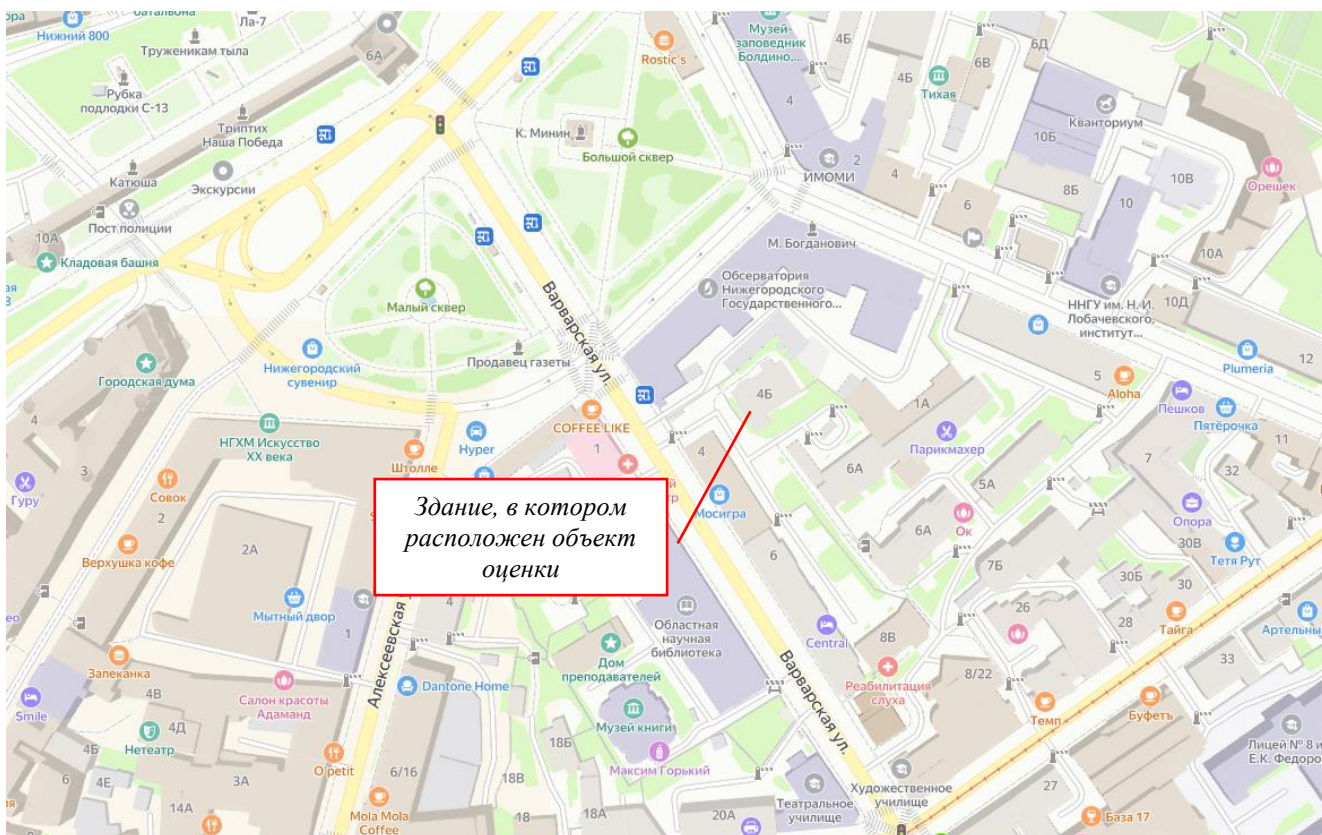
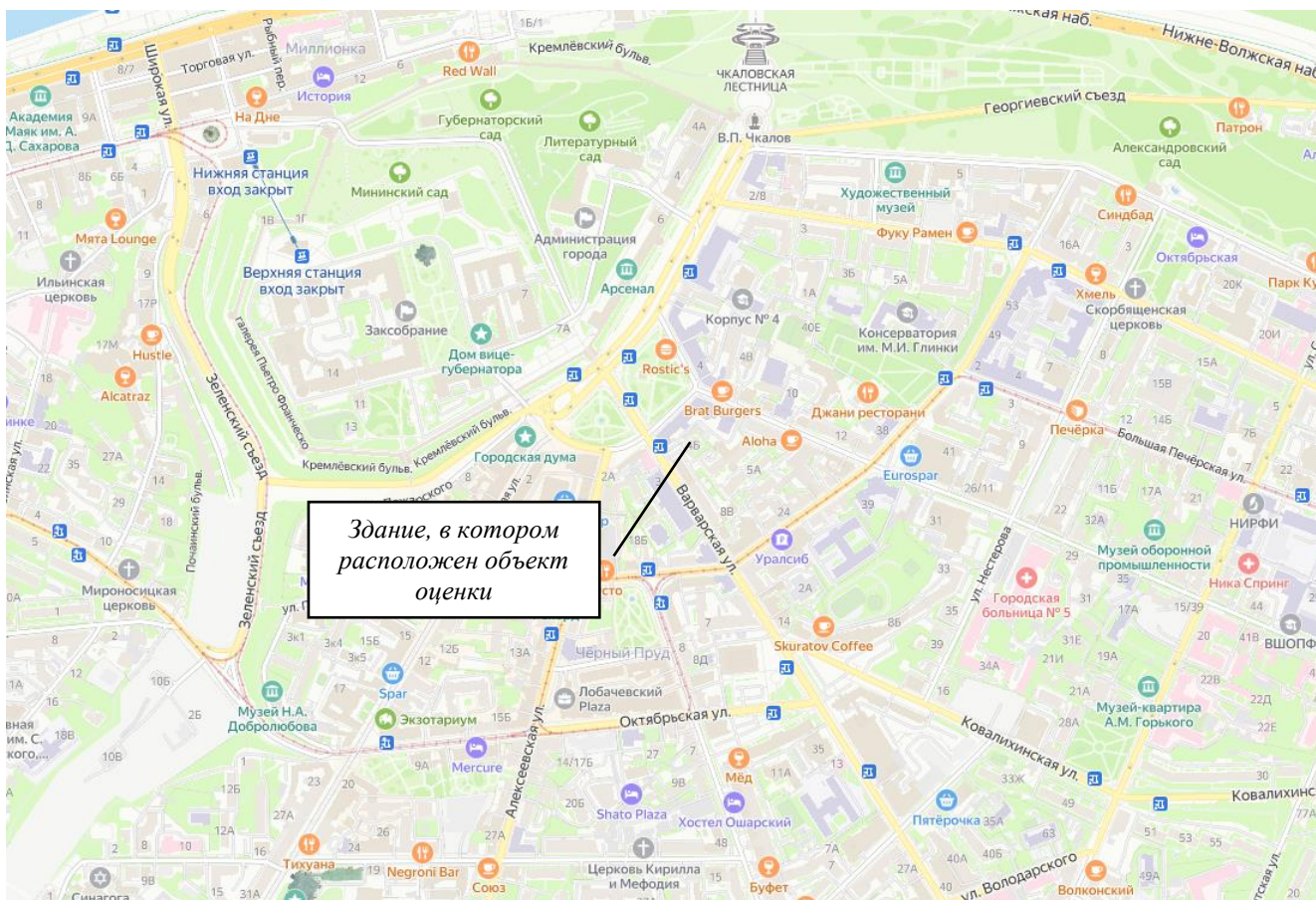


Рис. 5. Локальное местоположение здания, в котором расположен объект оценки, на карте г. Нижний Новгород⁵

⁵ Источник: Сайт «Яндекс Карты», 2024 г., режим доступа: <https://yandex.ru/maps/>

ДАННЫЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данные бухгалтерского учета не предоставлены.

3. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости объекта оценки. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- земельного участка как условно-свободного;
- земельного участка с объектами капитального строительства.

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

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка вариантов использования имущества, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается. Критерием занесения в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из списка вариантов удаляются те, которые являются юридически и физически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения и т.д. К факторам физической осуществимости относятся физические размеры, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На третьем этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых вариантов. Если рассматриваемый вариант предполагает необходимость инвестиционных вложений, то критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) должна быть положительной. При этом чистая текущая стоимость определяется как разность между дисконтированной стоимостью будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.
- На последнем этапе осуществляется выбор варианта, обеспечивающего максимальную стоимость имущества. Если в рассматриваемом варианте предполагались капитальные вложения, то наилучший вариант определяется из условия максимума чистой приведенной стоимости.

3.1. Анализ вариантов использования земельного участка как условно-свободного

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

Вариант использования земельного участка под строительство новых объектов отклоняется, поскольку объект оценки представляет собой встроенное помещение. Данный факт накладывает юридические ограничения на использование земельного участка как условно-свободного.

3.2. Анализ земельного участка с улучшениями

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка с целью репрофилирования под другой вид деятельности выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и (или) переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений и строительства дополнительных объектов при сохранении и реконструкции существующих.

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Объект оценки представляет собой встроенное помещение. С точки зрения физической допустимости возможно использование данного помещения в качестве жилого, офисного, торгового и производственно-складского.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

На дату оценки оцениваемое помещение имеет статус нежилого, в связи с чем использование данного объекта в качестве жилого невозможно. Юридические ограничения по остальным указанным физически возможным вариантам отсутствуют.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

С точки зрения юридической допустимости возможно использование объекта оценки для размещения офисно-торговых и производственно-складских объектов.

Оцениваемое помещение располагается в центральной части Нижегородского района г. Нижнего Новгорода. Окружение объекта оценки представлено рядом коммерческих объектов, а также элементами социальной и исторической застройки. Расположение объекта оценки является выгодным для размещения объектов, ориентированных на предоставление услуг и обслуживание потребностей населения.

Использование оцениваемого объекта в качестве производственно-складского затруднено объемно-планировочными решениями (невысокие потолки, узкие дверные проемы, наличие достаточного количества оконных проемов). Данный вариант экономически нецелесообразен, так как офисные и торговые помещения продаются (сдаются в аренду) обычно по более высоким ценам, чем производственные.

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования указанного объекта является его использование в качестве офисно-торгового. Кроме того, данный вариант не требует существенных затрат, сопряженных со сменой функционального назначения оцениваемого объекта.

4. Анализ рынка объекта оценки

4.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки

Информационное наполнение раздела осуществляется по данным Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, а также материалов сети Интернет⁶.

Влияние санкций и ограничений и спад экономики

В 2022 году на Россию было наложено беспрецедентное количество санкций. В текущем году их введено 9 пакетов, а общее количество намного превысило 10000. До 24 февраля 2022 года на Россию уже было наложено 2695 санкций, после — их количество увеличилось еще более чем на 8550.

Россия стала мировым лидером по количеству наложенных санкций, в разы обогнав следующие за ней страны: Иран (около 3600), Сирию (около 2600), Северную Корею (около 2050). Многие санкции носят беспрецедентный характер и предусматривают достаточно серьезные ограничения. В частности, вот некоторые, наиболее значимые направления санкций:

- блокировка валютных резервов Банка России;
- блокировка коррсчетов многих российских банков, запрет на финансовые операции с ними, отключение от системы SWIFT;
- блокировка активов и счетов Национального расчетного депозитария;
- запрет импорта в Россию огромного перечня товаров и услуг; нефтяное эмбарго и потолок цен на нефть;
- эмбарго на нефтепродукты;
- угольное эмбарго;
- золотое эмбарго;
- блокировка зарубежных активов тысяч физических лиц;

Санкции накладывались разными странами и регионами, иногда они перекликались между собой, иногда несколько отличались. Всего насчитывается около 50 стран, участвующих в наложении антироссийских санкций, в России их законодательно назвали «недружественными». В совокупности эти страны производят около 60% мирового ВВП, а только страны G7, являющиеся основными драйверами санкций — около 45% мирового ВВП Россия же производит 1,7% мирового ВВП (по итогам 2021 года). Таким образом, 60% мировой экономики объединились против 1,7%.

Больше всего санкций против России за весь период ввели США (около 2200), но если брать конкретно 2022 год — то Швейцария и Канада.

В свою очередь, Россия тоже накладывает санкции на «недружественные» страны: их общее количество превысило 8000.

Многие зарубежные компании прекратили экономическое сотрудничество с Россией даже без прямых законодательных запретов, исходя из репутационных соображений или боязни попасть под вторичные санкции. Причем к ним относятся компании не только «недружественных» стран, но и других юрисдикций.

В 2022 году экономика России вошла в фазу экономического спада или рецессии. Спад ВВП по итогам года составит 2,5-3% по разным прогнозам. Это довольно существенно, с учетом инфляции, но в разы меньше, чем значилось в первых прогнозах, данных в марте-апреле 2022

⁶https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf, <https://fingeniy.com/finansovo-ekonomicheskie-itogi-2022-goda-v-rossii/>, 2023 г.

года (тогда ожидали спада на 10-12% и более, такие оценки давали не только зарубежные аналитики, но и российские финансовые ведомства).

Поддержать экономику смогли заметно выросшие цены на сырье при несильно снизившихся и сохраняющихся какое-то время объемах продаж.

Согласно всем прогнозам, в 2023 году фаза экономического спада продолжится, динамика ВВП также будет негативной.

ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНАЯ ПОЛИТИКА БАНКА РОССИИ⁷

Показатель годовой инфляции временно находится на пониженных уровнях вследствие высокой базы сравнения весны 2022 года. Также последние месяцы инфляцию продолжали сдерживать разовые факторы, действие которых оказалось более сильным и продолжительным. В частности, высокий урожай снижает ценовое давление на продовольственных рынках. Кроме того, рост цен сдерживают высокие запасы по ряду товарных групп. При этом текущие темпы прироста цен плавно увеличиваются с конца 2022 года и уже достигли 4% в пересчете на год. По прогнозу Банка России, в целом за текущий год цены вырастут на 4,5–6,5%.

Экономическая активность продолжает возрастать. Адаптация предприятий к изменившимся условиям продолжается. Ее поддерживает расширение как государственного, так и частного спроса. Экспорт снижается, импорт восстанавливается. Многие компании смогли переориентироваться на аналоги западного инвестиционного оборудования. Однако возможности ускоренного наращивания производства упираются в ресурсные ограничения, в частности, на рынке труда. В феврале 2023 года уровень безработицы в очередной раз обновил исторический минимум, снизившись до 3,4%.

Учитывая более быструю адаптацию экономики к новым условиям, Банк России повысил прогноз по росту ВВП на текущий год до 0,5-2,0%.

Денежно-кредитные условия остаются в целом нейтральными. С февральского заседания разница в ставках на коротком и длинном концах кривой ОФЗ еще немного увеличилась. Сохранение повышенного уровня доходностей на дальнем конце является следствием опасений относительно роста инфляции, а также увеличения объемов государственных заимствований. При этом с учетом текущего уровня кредитных ставок на кредитном рынке продолжалось оживление как в корпоративном, так и в розничном сегментах. Склонность населения к сбережению плавно снижалась.

Банк России будет определять траекторию ключевой ставки так, чтобы инфляция вернулась к 4% в 2024 году и устойчиво закрепилась на этом уровне.

На среднесрочном горизонте баланс рисков по-прежнему смещен в сторону проинфляционных. В случае если совокупный спрос будет опережать возможности расширения предложения, продолжение восстановления экономики может сопровождаться усилением инфляционного давления. Для достижения цели по инфляции 4% в 2024 году может понадобиться более высокий уровень ключевой ставки. В базовом сценарии прогноз средней ключевой ставки составляет 7,3–8,2% на 2023 год и 6,5–7,5% на 2024 год.

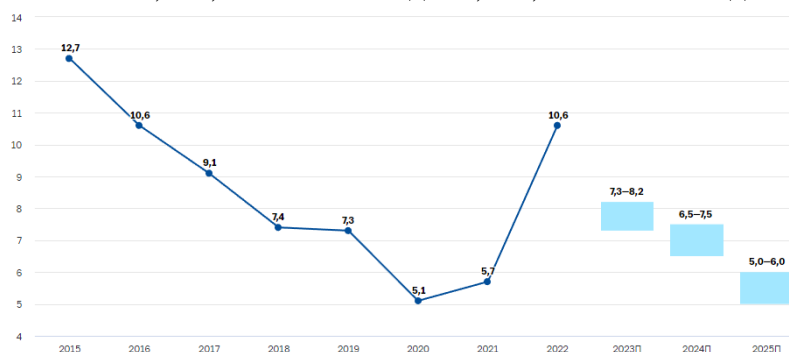


Рис. 6. Ключевая ставка Банка России, в среднем за год, в % годовых

⁷ Сайт Банка России, режим доступа: https://cbr.ru/about_br/publ/ddkp/longread_2_42/, 2023 г.

ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ⁸

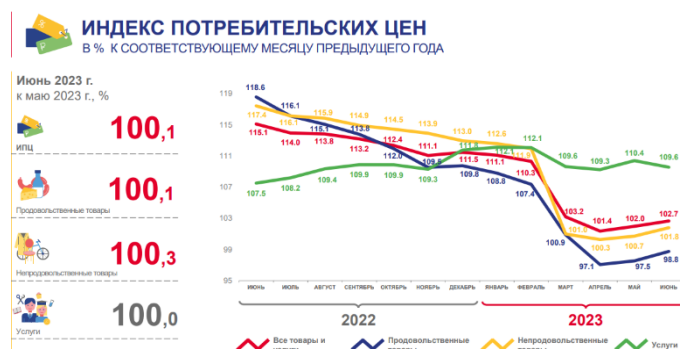
Индекс промышленного производства в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,7%, в январе-июне 2023 г. – 107,9%.



Оборот розничной торговли в июне 2023 г. составил 88,5 млрд рублей, или 109,9% в сопоставимых ценах к июню 2022 г., в январе-июне 2023 г. – 505,9 млрд рублей и 104,0% к соответствующему периоду 2022 г.



Индекс потребительских цен в июне 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,1%, на непродовольственные товары – 100,3%, на услуги – 100,0%. За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 102,4% (за аналогичный период прошлого года – 111,2%).



⁸ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области за январь-июнь 2023 года, режим доступа: https://52.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doklad_06-2023_sait.pdf, 2023 г., режим доступа: <https://52.rosstat.gov.ru/news/>; [https://52.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад_06_2023\(1\).pdf](https://52.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад_06_2023(1).pdf), 2023 г.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5%, с начала года – 102,2% (в июне 2022 г. – 100,1%, с начала года – 114,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в июне 2023 г. относительно предыдущего месяца составил 99,7%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 104,9%, обрабатывающих производств – 99,6%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 101,0%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в мае 2023 г. составила 54307,7,4 рубля и по сравнению с маем 2022 г. выросла на 19,3%.



4.2. **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Учитывая характеристики объекта, особенности его локального местоположения, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, можно охарактеризовать как «универсальные объекты свободного назначения (преимущественно – офис, предоставление услуг), расположенные в домах старой постройки в центре деловой активности Нижегородского района г. Нижний Новгород, в локациях, схожих с местоположением объекта оценки по экономической привлекательности».

4.3. **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости.**

К основным факторам, влияющим на спрос, предложение и цены (ставки) объектов можно отнести:

ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

Траектория развития Нижегородской области в среднесрочной перспективе характеризуется повышенной степенью неопределенности, связанной в первую очередь со степенью влияния антироссийских санкций на экономику региона и скоростью ее восстановления.

На текущий момент Евросоюз принял 7 пакетов санкций против России, среди которых - эмбарго на уголь, нефть и нефтепродукты, железо и сталь, древесину. Неизбежным последствием санкционных ограничений является сокращение объемов экспорта и рост расходов на транспортировку при перестройке логистики (в том числе, в случае использования в качестве транспортных хабов ближневосточных и азиатских стран).

Для Нижегородской области, активно экспортирующей свою продукцию, эти ограничения затрагивают большинство отраслей промышленности.

Другим основным фактором, влияющим на состояние экономики региона, является сокращение импорта и отказ от сотрудничества с Россией многих зарубежных партнеров на фоне санкций.

При этом существуют серьезные проблемы с заменой ряда импортных компонентов и материалов достойными аналогами, в частности в сфере цифровых продуктов.

На сегодняшний момент целый ряд предприятий-экспортеров находятся в сложном положении. Ввиду санкционных ограничений сокращаются объемы контрактов на поставку продукции, потеряны рынки сбыта, нарушена логистика хозяйственных связей.

Кроме этого, российским экспортерам и предприятиям, конкурирующим с импортом, приходится справляться с негативными последствиями укрепления курса рубля, из-за которых их прибыль, по экспертной оценке, может сократиться вдвое. При этом, вырученных от продажи на экспорт денежных средств компаниям недостаточно для оплаты импортных поставок, ввиду чего они несут дополнительную нагрузку.

Необходима стабилизация курса национальной валюты на приемлемом для импортеров и экспортеров уровне.

Кроме обозначенных факторов, на социально-экономическое развитие региона в среднесрочной перспективе будут оказывать влияние эпидемиологические факторы. Сохраняются риски возникновения новых волн коронавирусной инфекции, а также проблемы, вызванные последствиями пандемии.

К первоочередным задачам относятся адаптация экономики в условиях внешнеэкономического давления, облегчение для бизнеса переходного периода, выраженное в ограничении масштабов негативного влияния санкций на предприятия и организации региона.

Ставки доходности рынка

Данные о коэффициентах капитализации объектов коммерческой недвижимости по состоянию на январь 2024 г. приведены в таблице ниже⁹.

Ставки капитализации в сегменте коммерческих объектов по данным портала СтатРиелт

Таблица 5

Назначение	Объекты недвижимости высокого класса качества, %	Среднее значение, %	Объекты недвижимости низкого класса качества, %
Торговые помещения и здания	7,00	8,00	11,00
Офисные и другие общественные помещения и здания	8,00	10,00	13,00
Складские помещения и здания	9,00	11,00	14,00
Производственные помещения и здания	14,00	17,00	25,00

Как видно из таблицы выше, ставка капитализации по офисно-торговым объектам варьируется от 7% до 13%; ставка капитализации по производственно-складским объектам варьируется от 9% до 25%.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Каждому сегменту присущ свой набор ценообразующих факторов, совокупность которых формирует инвестиционную привлекательность конкретного объекта на рынке. Подробно анализ ценообразующих факторов приведен в разделе ниже.

⁹ Источник: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3363-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2024-goda>, 2024 г.

4.4. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость коммерческой недвижимости и величину арендной платы

Основными ценообразующими факторами для объектов *офисно-торговой недвижимости* являются:

- Местоположение объекта и транспортная доступность:
 - район расположения (географическое место, расположение относительно центра города);
 - расположение относительно красной линии (основных транспортных магистралей города);
 - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.).
- Конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - наличие отдельного входа у объекта;
 - планировка объекта;
 - группа капитальности здания.
- Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж).
- Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание).
- Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений).
- Фактор времени.
- Прочие факторы, в том числе:
 - наличие парковки;
 - наличие охраны;
 - обеспеченность телекоммуникациями;
 - инфраструктура объекта.

В таблицах ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок¹⁰. Коэффициенты приведены в предположении, что влияние всех ценообразующих факторов (кроме факторов «местоположение» и «класс объекта») не зависит от того, где находится объект. Другими словами, соотношение между рыночной стоимостью офисно-торговых помещений, например, находящихся в подвале, к таким же объектам на первом этаже, сохраняется в среднем постоянным независимо от их места нахождения.

Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость офисно-торговой недвижимости

Таблица 6

Ценообразующие факторы		Объекты офисного назначения. Корректирующий коэффициент ¹¹		Объекты торгового назначения. Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Удельная цена					
Этаж расположения объекта	первый	1,00	1,00	1,00	1,00
	выше первого	0,92	0,98	0,82	0,99
	цоколь	0,63	0,87	0,73	0,85
	подвал	0,66	0,76	0,68	0,83

¹⁰ Справочник Оценщика недвижимости «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2021 г. [21]

¹¹ Данные коэффициенты не являются неоспоримо пригодными для проведения расчетов, они лишь отражают наличие влияния вышеприведенных ценообразующих факторов на рыночную стоимость или величину арендной платы оцениваемого объекта.

Ценообразующие факторы		Объекты офисного назначения. Корректирующий коэффициент ¹¹		Объекты торгового назначения. Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Расположение относительно красной линии	на красной линии	1,00	1,00	1,00	1,00
	не на красной линии	0,81	0,93	0,87	0,93
Расположение на закрытой территории	со свободным доступом	1,00	1,00	1,00	1,00
	на закрытой территории	0,74	0,88	0,74	0,88
Наличие отдельного входа	есть	1,00	1,00	1,00	1,00
	нет	0,87	0,99	0,89	0,98
Тип объекта	здание	1,00	1,00	1,00	1,00
	помещение	0,84	0,96	0,83	0,99
Удельная арендная ставка					
Этаж расположения объекта	первый	1,00	1,00	1,00	1,00
	выше первого	0,93	1,00	0,95	0,99
	цоколь	0,73	1,00	0,73	0,85
	подвал	0,60	0,87	0,72	0,78
Расположение относительно красной линии	на красной линии	1,00	1,00	1,00	1,00
	не на красной линии	0,86	0,95	0,89	0,92
Расположение на закрытой территории	со свободным доступом	1,00	1,00	1,00	1,00
	на закрытой территории	0,75	0,88	0,75	0,88
Наличие отдельного входа	есть	1,00	1,00	1,00	1,00
	нет	0,87	1,00	0,89	0,99
Тип объекта	здание	1,00	1,00	1,00	1,00
	помещение	0,88	0,97	0,89	0,96

Последние столбцы выше приведенной таблицы позволяют судить о степени влияния каждого обозначенного фактора на стоимость и арендную ставку объекта оценки.

Необходимо отметить, что в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», приводится градация расположения объектов коммерческой недвижимости в границах города.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (исторический центр города)

Таблица 7

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (исторический центр города)	Объекты офисного назначения. Значение			Объекты торгового назначения. Значение		
	Среднее	Расширенный интервал		Среднее	Расширенный интервал	
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,89	0,78	0,99	0,91	0,87	0,94
Многоэтажная жилая застройка	0,81	0,70	0,91	0,82	0,76	0,88
Среднеэтажная жилая застройка	0,74	0,67	0,80	0,80	0,74	0,85
Зона автомагистралей	0,73	0,66	0,80	0,74	0,67	0,81
Окраины, промзоны	0,62	0,54	0,70	0,69	0,60	0,78

Отношение арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (культурный и исторический центр)

Таблица 8

Отношение арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (исторический центр города)	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,73	1,07
Многоэтажная жилая застройка	0,80	0,64	0,97
Среднеэтажная жилая застройка	0,77	0,61	0,93
Зона автомагистралей	0,73	0,53	0,94
Окраины, промзоны	0,66	0,48	0,84

4.5. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесены объекты оценки

Оценщик по данным сети Интернет проанализировал доступную на дату оценки информацию о предложениях к продаже и аренде объектов недвижимости свободного назначения, расположенных в домах старой постройки в Нижегородском районе г. Нижний Новгород, в местах, сопоставимых по своей экономической привлекательности с местоположением объекта оценки.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ К ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Анализ рынка продажи объектов недвижимости свободного назначения сопоставимой площади, расположенных в домах старой постройки в центре деловой активности Нижегородского района г. Нижний Новгород, в локациях, схожих с местоположением объекта оценки по экономической привлекательности, показал, что цены на указанную недвижимость (без учета скидки на торг) принадлежат интервалу от 50 909 руб./ кв. м до 122 093 руб./кв. м с НДС. Найденные предложения к продаже в заданной локации приведены в таблице 9.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ К АРЕНДЕ ОБЪЕКТОВ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Анализ рынка аренды объектов недвижимости свободного назначения сопоставимой площади, расположенных в домах старой постройки в центре деловой активности Нижегородского района г. Нижний Новгород, в локациях, схожих с местоположением объекта оценки по экономической привлекательности, не выявил достаточного количества объектов из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект. Вследствие чего Оценщик принял решение расширить территорию поиска.

Анализ рынка аренды объектов недвижимости офисно-торгового назначения сопоставимой площадью, расположенных в центре деловой активности Нижегородского района г. Нижний Новгород, в локациях, схожих с местоположением объекта оценки по экономической привлекательности, показал, что арендные ставки на указанную недвижимость (без учета скидки на торг) принадлежат интервалу от 900 до 1 500 руб./кв. м в месяц с НДС (см. таблицу 10).

Верхние границы диапазонов принадлежат ценам предложений продажи и арендным ставкам объектов, расположенных в новых зданиях в местах с наибольшим покупательским трафиком. Учитывая характеристики объекта оценки, а также свойственный для данного сегмента уровень скидок на торг, наиболее вероятно, что рыночная стоимость и арендная ставка с учетом скидки на торг будут стремиться к нижней границе вышеуказанных диапазонов цен и ставок (без учета выбросов).

4.6. Основные выводы:

1. Основными параметрами, влияющими на стоимость объектов офисно-торгового назначения, являются: классность, местоположение, общая площадь, этаж, на котором расположен объект недвижимости, наличие отдельного входа и состояние отделки.
2. Анализ рынка продажи объектов недвижимости свободного назначения сопоставимой площади, расположенных в домах старой постройки в центре деловой активности Нижегородского района г. Нижний Новгород, в локациях, схожих с местоположением объекта оценки по экономической привлекательности, показал, что цены на указанную недвижимость (без учета скидки на торг) принадлежат интервалу от 50 909 руб./ кв. м до 122 093 руб./кв. м с НДС (см. таблицу 9).
3. Анализ рынка аренды объектов недвижимости офисно-торгового назначения площадью более 100 кв. м, расположенных в центре деловой активности Нижегородского района г. Нижний Новгород, в локациях, схожих с местоположением объекта оценки по экономической привлекательности, показал, что арендные ставки на указанную

- недвижимость (без учета скидки на торг) принадлежат интервалу от 900 до 1 500 руб./кв. м в месяц с НДС (см. таблицу 10).
4. Учитывая характеристики объекта оценки, а также свойственный для данного сегмента уровень скидок на торг, наиболее вероятно, что рыночная стоимость и арендная ставка с учетом скидки на торг будут стремиться к нижней границе вышеуказанных диапазонов цен и ставок (без учета выбросов).
 5. По мнению Оценщика, ликвидность объекта оценки может быть охарактеризована как средняя (срок экспозиции от 6 до 12 месяцев).

Некоторые предложения по продаже офисно - торговой недвижимости площадью свыше 100 кв. м, расположенной в центре деловой активности Нижегородского района г. Нижний Новгород

Таблица 9

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с НДС, руб./ кв. м
1	Самый центр города. Помещение свободного назначения в стиле лофт, с отдельным входом с улицы, и парковкой. 1 этаж и подвал. Помещение сухое и теплое. Центральное отопление и водоснабжение. Капитальное строительство (перекрытия, фундамент, стены) и новый качественный дизайнерский ремонт. Все двери - Гардиан. Новые надежные электрические рольставни. Стальные решётки. Трубы систем отопления, водоснабжения, канализации - всё новое. Радиаторы отопления - биметаллические и стальной дизайнерский. Сантехника - немецкая. Во всём помещении новая надежная электропроводка и грамотная электроразводка. Вентиляция - новая приточно-вытяжная установка с рекуперацией - Zenit 300. Лофт мебель. Бесплатная парковка	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Алексеевская ул	https://www.avito.ru/nizhny-novgorod/kommercheskaya-ndvzhimost/svobodnogo-na-znacheniya_loft_v_tsentre_nizhnego_86_m_3929137774	10 500 000	86,0	122 093
2	Продаю помещение в центре города Нижнего Новгорода в связи с изменившимися обстоятельствами после переезда в Москву на постоянное место жительства, так как надо приобрести себе помещение в Москве, если бы не изменились обстоятельства, то на продажу не выставляла. В помещении арендатор, который арендует на протяжении 7 лет он готов там продолжать работать и платить аренду 50000 рублей. Оплату производит без задержек, очень порядочный и ответственный. Арендатор готов продолжить там работать и не планирует съезжать. Внутри помещения дизайн и отделку, перестановку мебели он сам производит за свой счёт, ну конечно после согласия с собственником. Имеется 20 квт мощности. Продаю по цене кадастровой стоимости недвижимости. Торг уместен с реальным покупателем. Можете предложить свою адекватную цену рассмотрим разные варианты.	Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Пискунова, 27А	https://www.avito.ru/nizhny-novgorod/kommercheskaya-ndvzhimost/svobodnogo-na-znacheniya_79.7_m_3744654368	9 300 000	79,70	116 688
3	Выставлено на продажу нежилое помещение свободного назначения в самом центре г. Нижнего Новгорода на пл. Минина ул. Минина д. 2/8. Общая площадь помещения 165 кв. м., расположенного в подвальном помещении с высотой потолка 3,1 м., с возможностью расширения площади за счет свободного соседнего подвального помещения, общей площадью около 150 кв.м.. В помещении - два окна в приямках, свободная планировка. Рядом, в пешей доступности Нижегородский Кремль с резиденцией Губернатора, Законодательное собрание с Городской Думой, Верхне-Волжская набережная, памятник Валерию Чкалову с удивительной смотровой площадкой и знаменитой лестницы в виде восьмерки, два крупных федеральных учебных заведения. Удобный подъезд, наличие стихийной парковки на площади, перед зданием с двух сторон. Все коммуникации центральные, в том числе электроснабжение 25 кВт. Высота подвального помещения 3,1 м., с возможностью заглубления в грунт еще на 1 метр, есть соответствующая строительная экспертиза. Идеально подойдет под спорт, магазин-салон, кафе-ресторан, сферу услуг, офис. Собственником рассматривается возможность продажи данного помещения одновременно с продажей помещения первого этажа 60 кв.м. с организованным и согласованным входом на ул. Минина.	Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Минина, 2/8	https://www.avito.ru/nizhny-novgorod/kommercheskaya-ndvzhimost/svobodnogo-na-znacheniya_165_mna_pl_minina_3585415794	8 400 000	165,00	50 909
4	Внимание, СКИДКА! Продаётся офисное помещение, расположенное в исторической части города, недалеко от живописной набережной, в 5 минутах от Нижегородского Кремля. Помещение подвальное, с окнами. Парковка нескольких машин возможна во дворе за шлагбаумом. В помещении выполнен офисный ремонт, поменяны трубы и электрика. Помещение с якорным арендатором ОЗОН и субарендаторами. Время действия скидки ограничено скидкой по альтернативному объекту.	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 8А	https://www.avito.ru/nizhny-novgorod/kommercheskaya-ndvzhimost/ofis_137_m_2811674000	7 600 000	137,00	55 474

Некоторые предложения по аренде офисно - торговой недвижимости площадью свыше 100 кв. м, расположенной в центре деловой активности Нижегородского района г. Нижний Новгород

Таблица 10

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Арендная ставка, руб. в месяц с НДС	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС
1	Без комиссии для арендатора! Сдается офис 611 кв.м. на ул. Минина, 16а. 2 этаж, лифт. 16 кабинетов. Режим работы 24/7. Центральная приточно-вытяжная вентиляция. Пожарно-охранная сигнализация. Кондиционирование. Стоимость 900 рублей за кв.м. площади в месяц, ИП на УСН. Дополнительно оплачиваются коммунальные платежи (81000руб). На ремонт предоставляются каникулы.Рядом пл. Лядова, Горького, ул. Белинского, пр. Гагарина. Звоните! и мы предложим Вам другие варианты планировочных решений и месторасположения офисов.	Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Минина, 16А	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_iz_16_kabinetov_611_m_3217416121	549 900	611,0	900
2	Помещение расположено в пешей доступности от Нижегородского Кремля. Хороший ремонт, панорамные окна. Помещение укомплектовано мебелью и встроенной техникой, есть мужской и женский санузел. Проведены все коммуникации, оборудовано кондиционерами, проведена локальная компьютерная сеть, интернет, телефонная связь, охранная и пожарная сигнализация.	Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Минина, 19/6	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_365_m_2241070404	328 500	365,0	900
3	Аренда помещения свободного назначения в центре города, 277 м2. Высокий цоколь, пять ступенек, два отдельных входа с красной линии, большой зал, окна по всему фасаду здания, кабинеты, два с/у, высота потолка 2,75 м., 54 кВт, сигнализация, кассовые узлы, хранилище с бронированной дверью. Хорошее рекламное место. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Аренда от физ. лица без НДС.	Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Минина, 41	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_277_m_3455076335	249 300	277,0	900
4	Предлагаю арендовать торгово-офисное помещение. Адрес: ул.Нестерова, д.33 г.Н.Новгород. Общая площадь 114 м2. 2 входных группы. Помещение оборудовано системой приточной вентиляции и системой кондиционирования. Высота потолков 4 м. Оборудован с /у. Выгодное месторасположение: деловой и исторический центр города, торгово-офисное окружение, удобная транспортная доступность. Цена 904 руб.м2 без НДС. Дополнительно оплачиваются коммунальные услуги.	Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Нестерова, 33	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_114_m_3370961788	103 056	114,0	904
5	Сдается помещение на красной линии ул. Пискунова БЦ Приволжье ул.Пискунова, 31, 314,3м2 БЦ Приволжье: двухуровневый подземный паркинг, скоростные лифты, въезд на территорию через шлагбаум, видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Арендная плата 300 000р плюс все операционные и коммунальные платежи. Обеспечительный платеж в размере 1 месяца аренды. Без комиссии! Локация: - центр города 5 мин пешком до Кремля - транспортная доступность из любой точки города, до метро Горьковская 20 мин пешком - платежеспособный, популярный район города для бизнеса и размещения офиса Звоните, показываю!	Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Пискунова, 31А	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_314.3_m_3492912998	300 000	314,3	955
6	Сдается торговое помещение с отдельным входом на 1-ом этаже жилого дома, расположенного на одной из центральных улиц Нижнего Новгорода. Красная линия. В непосредственной близости расположена остановка общественного транспорта. Очень высокие пешеходный и транспортный потоки. Евроремонт, есть вытяжка, выделено место под размещение рекламы.	Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Минина, 16А	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_219_m_3256872032	328 500	219,0	1 500

5. Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством по оценочной деятельности и Федеральным стандартом оценки №V [6], при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно Федеральному стандарту оценки № V [6], рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

№ п/п	Параметр	Выполнение параметра относительно объекта оценки
1	активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)	+
2	доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами)	-
3	актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)	+
4	степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)	+

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество доступной актуальной ценовой информации по сопоставимым по своим существенным характеристикам объектам аналогам.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным, поэтому рыночная стоимость объекта оценки в рамках данного отчета определяется с применением сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж. Данный метод является наиболее адекватным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно Федеральному стандарту оценки №V, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

№ п/п	Параметр	Выполнение параметра относительно объекта оценки
1	способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка)	-
2	степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)	-

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки Оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Эти обстоятельства не позволяют Оценщику с достаточной достоверностью спрогнозировать доход от пользования объектом оценки. Учитывая изложенное выше, Оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчетов по данному объекту оценки.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно Федеральному стандарту оценки №V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщику необходимо учитывать:

№ п/п	Параметр	Выполнение параметра относительно объекта оценки
1	возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке	-
2	надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан	-

Затратный подход не используется, поскольку рынок продаж и аренды встроенных помещений достаточно хорошо развит, а реализация затратного подхода связана с проведением процедур, таких как оценка суммы затрат на создание, определение износа и устареваний, прибыли девелопера, оценка земельного участка. При этом, учитывая, что оцениваемое помещение является частью здания, достоверность конечной оценки будет заведомо ниже, чем достоверность оценки, полученной с использованием сравнительного и доходного подходов. В связи с вышеизложенным в данном Отчете при определении рыночной стоимости объекта недвижимости затратный подход не используется (п. 25 ФСО №V).

В данной работе оценка рыночной стоимости объекта оценки осуществляется только в рамках сравнительного подхода.

6. Сравнительный подход

6.1. Методика оценки

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога. В соответствии с п.22-д ФСО №7 каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения).

Согласно п. 22-е ФСО №7 основные элементы сравнения включают:

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

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- и т.п.

КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи 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 коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и качественных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);
- статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения [12]. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе [11].

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки [12].

6.2. Процесс оценки

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников, содержащих предложения к продаже коммерческой недвижимости.

В указанных выше источниках Оценщиком были изучены предложения к продаже встроенных помещений свободного назначения сопоставимой с объектом оценки площадью, расположенных в домах старой постройки в центре деловой активности Нижегородского района г. Нижний Новгород, в локациях, схожих с местоположением объекта оценки по экономической привлекательности. На основе анализа Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости (все объекты из анализа рынка).

При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риелторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риелторами или представителями собственников, может различаться. Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию.

В Отчете указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Если продавец является плательщиком НДС, цена продажи включает НДС.

Информация, используемая Оценщиком в расчётах, считается достоверной, надежной, существенной и достаточной (п.10 ФСО III).

Ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим выбором для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, однако поскольку информация по фактическим сделкам отсутствует, применяются предложения к совершению сделки.

Данные о выбранных объектах-аналогах приведены в таблице 11.

Данные об аналогах для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 11

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с НДС, руб./ кв. м
1	Самый центр города. Помещение свободного назначения в стиле лофт, с отдельным входом с улицы, и парковкой. 1 этаж и подвал. Помещение сухое и теплое. Центральное отопление и водоснабжение. Капитальное строительство (перекрытия, фундамент, стены) и новый качественный дизайнерский ремонт. Все двери - Гардиан. Новые надежные электрические рольставни. Стальные решётки. Трубы систем отопления, водоснабжения, канализации - всё новое. Радиаторы отопления - биметаллические и стальной дизайнерский. Сантехника - немецкая. Во всём помещении новая надежная электропроводка и грамотная электроразводка. Вентиляция - новая приточно-вытяжная установка с рекуперацией - Zenit 300. Лофт мебель. Бесплатная парковка	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Алексеевская ул	https://www.avito.ru/nizhny_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_loft_v_tsentre_nizhnego_86_m_3929137774	10 500 000	86,0	122 093
2	Продаю помещение в центре города Нижнего Новгорода в связи с изменившимися обстоятельствами после переезда в Москву на постоянное место жительства, так как надо приобрести себе помещение в Москве, если бы не изменились обстоятельства, то на продажу не выставяла. В помещении арендатор, который арендует на протяжении 7 лет он готов там продолжать работать и платить аренду 50000 рублей. Оплату производит без задержек, очень порядочный и ответственный. Арендатор готов продолжить там работать и не планирует съезжать. Внутри помещения дизайн и отделку, перестановку мебели он сам производит за свой счёт, ну конечно после согласия с собственником. Имеется 20 квт мощности. Продаю по цене кадастровой стоимости недвижимости. Торг уместен с реальным покупателем. Можете предложить свою адекватную цену рассмотрим разные варианты.	Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Пискунова, 27А	https://www.avito.ru/nizhny_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_79.7_m_3744654368	9 300 000	79,70	116 688
3	Выставлено на продажу нежилое помещение свободного назначения в самом центре г. Нижнего Новгорода на пл. Минина ул. Минина д. 2/8. Общая площадь помещения 165 кв. м., расположенного в подвальном помещении с высотой потолка 3,1 м., с возможностью расширения площади за счет свободного соседнего подвального помещения, общей площадью около 150 кв.м.. В помещении - два окна в приемках, свободная планировка. Рядом, в пешей доступности Нижегородский Кремль с резиденцией Губернатора, Законодательное собрание с Городской Думой, Верхне-Волжская набережная, памятник Валерию Чкалову с удивительной смотровой площадкой и знаменитой лестницы в виде восьмерки, два крупных федеральных учебных заведения. Удобный подъезд, наличие стихийной парковки на площади, перед зданием с двух сторон. Все коммуникации центральные, в том числе электроснабжение 25 кВт. Высота подвального помещения 3,1 м., с возможностью заглубления в грунт еще на 1 метр, есть соответствующая строительная экспертиза. Идеально подойдет под спорт, магазин-салон, кафе-ресторан, сферу услуг, офис. Собственником рассматривается возможность продажи данного помещения одновременно с продажей помещения первого этажа 60 кв.м. с организованным и согласованным входом на ул. Минина.	Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Минина, 2/8	https://www.avito.ru/nizhny_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_mna_pl_minina_3585415794	8 400 000	165,00	50 909
4	Внимание, СКИДКА! Продаётся офисное помещение, расположенное в исторической части города, недалеко от живописной набережной, в 5 минутах от Нижегородского Кремля. Помещение подвальное, с окнами. Парковка нескольких машин возможна во дворе за шлагбаумом. В помещении выполнен офисный ремонт, заменены трубы и электрика. Помещение с якорным арендатором ОЗОН и субарендаторами. Время действия скидки ограничено скидкой по альтернативному объекту.	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 8А	https://www.avito.ru/nizhny_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_137_m_2811674000	7 600 000	137,00	55 474

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Был выделен ряд элементов сравнения.

Основные элементы сравнения для встроенных объектов офисно-торгового назначения:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- расположение относительно «красной линии»;
- тип объекта;
- этаж расположения;
- наличие отдельного входа;
- физическое состояние здания;
- общая площадь (фактор масштаба);
- состояние отделки.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22-г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для объекта оценки единицу сравнения 1 кв. м общей площади.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому указанному выше элементу сравнения. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже - со знаком «минус».

Корректировка на передаваемые имущественные права

Объект оценки и объекты, выбранные в качестве аналогов, передаются на правах собственности. В данном случае объем передаваемых прав на оцениваемый объект и объекты-аналоги одинаков. Корректировка 0%.

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента

рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки

Согласно представленной информации по объектам аналогам, расходы, которые необходимо будет понести покупателю сразу же после покупки, отсутствуют, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на рыночные условия

Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают, либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Данная корректировка не входит в состав выделенных элементов сравнения, так как носит универсальный характер.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», скидка на торг для цен на недвижимость свободного назначения на активных рынках в среднем составляет 10%, при доверительном интервале от 9,5% до 10,5%. В качестве расчетного значения скидки на торг, учитывая негативные тенденции на рынке недвижимости в связи со сложной экономической ситуацией в экономике страны, принимается максимальное значение указанного диапазона скидок, которое составит 10,5%.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение вводится с целью устранить отличия в привлекательности в местоположении объектов-аналогов и объекта оценки для конкретного сегмента. В различных сегментах местоположение характеризуется различным набором характеристик: для торгово-офисных помещений основным параметром местоположения является пешеходный трафик, транспортная доступность и престижность района.

Согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [21] на основе указанных ценообразующих факторов выделяются территориальные зоны внутри города, приведенные в таблице ниже:

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (культурный и исторический центр)

Таблица 12

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (исторический центр города)	Объекты офисно-торгового назначения		
	Среднее	Расширенный интервал	
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,78	0,99
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,70	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,67	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62	0,54	0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

Характеристики местоположения объекта оценки и объектов-аналогов, а также относительная величина корректировки, рассчитанная для каждого из аналогов приведена в таблице 14.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Стоимость объектов недвижимости свободного назначения зависит от расположения относительно «красной линии». Стоимость объектов, расположенных на «красной линии» обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально.

Согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [21], отношение удельной цены объекта офисного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на «красной линии», в среднем составляет 0,87. Таким, образом, корректировка для объектов-аналогов, расположенных внутриквартально, составляет **15%** $((1/0,87-1) * 100\%)$.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и выбранные аналоги представляют собой встроенные нежилые помещения, корректировка не требуется и составляет **0%**.

Корректировка на физическое состояние здания

Физическое состояние здания, в котором расположено оцениваемое помещение, охарактеризовано Оценщиком как «удовлетворительное», износ составляет 40%.

При характеристике физического состояния объектов-аналогов, Оценщик руководствовался информацией, приведенной в объявлениях о продаже. Кроме того, учитывался возраст объектов-аналогов. При определении величины физического износа Оценщик использовал шкалу экспертных оценок физического состояния, приведенную в Приложении 1.

Физическое состояние зданий, в котором расположены объекты-аналоги, охарактеризовано Оценщиком также, как «удовлетворительное», однако, поскольку объекты-аналоги имеют более высокую группу капитальности, значение их износа будет меньше – 30%.

Корректировка на физическое состояние рассчитывалась по формуле:

$$(100\% - \text{Износ объекта оценки}) * (100\% - \text{Износ объекта-аналога}) - 1.$$

Относительная величина корректировки, рассчитанная для каждого из аналогов приведена в таблице 14.

Корректировка на этаж расположения

Как правило, стоимость (и, соответственно, величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже и выше.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»:

- отношение удельной цены объектов, расположенных в подвале, к удельной цене аналогичных объектов на первом этаже составляет в среднем 0,71;
- отношение удельной цены объектов, расположенных в цоколе, к удельной цене аналогичных объектов на первом этаже составляет в среднем 0,75;
- отношение удельной цены объектов, расположенных на 2 этаже и выше, к удельной цене аналогичных объектов на первом этаже составляет в среднем 0,95.

Корректировка на этаж расположения определяется, исходя из процентного соотношения в составе оцениваемого объекта и объектов-аналогов площадей, расположенных на различных этажах, и коэффициентов приведения к определенному типу, по следующей формуле:

$$K_{\text{эт}} = \frac{D_{1(оо)} + D_{ц(оо)} * K_{ц} + D_{n(оо)} * K_n + D_{2(оо)} * K_2}{D_{1(оа)} + D_{ц(оа)} * K_{ц} + D_{n(оа)} * K_n + D_{1(оа)} * K_1} - 1 \quad (1)$$

где:

$K_{\text{эт}}$ - корректировка на этаж;

$D_{1(оо)}$ - доля 1 этажа в составе оцениваемого объекта;

$D_{1(оа)}$ - доля 1 этажа в составе объекта-аналога;

$D_{2(оо)}$ - доля 2 и выше этажа в составе оцениваемого объекта;

$D_{2(оа)}$ - доля 2 и выше этажа в составе объекта-аналога;

$D_{ц(оо)}$ - доля цокольных площадей в составе оцениваемого объекта;

$D_{ц(оа)}$ - доля цокольных площадей в составе объекта-аналога;

$D_{n(оо)}$ - доля подвальных площадей в составе оцениваемого объекта;

$D_{n(оа)}$ - доля подвальных площадей в составе объекта-аналога;

$K_{ц}$ - отношение цен предложений офисно-торговых объектов, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на первом этаже;

K_n - отношение цен предложений офисно-торговых объектов, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на первом этаже;

K_2 - отношение цен предложений офисно-торговых объектов, расположенных на второго и выше этажах, к ценам аналогичных объектов на первом этаже.

Относительная величина корректировки, рассчитанная по формуле 1, преобразована в процентное значение и для каждого из аналогов приведена в таблице 14.

Корректировка на наличие отдельного входа

Как правило, стоимость офисно-торговых объектов зависит от наличия отдельного входа. Стоимость помещений с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Поскольку все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют отдельный вход, корректировка на наличие отдельного входа не требуется.

Корректировка на общую площадь

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности и универсальности более крупных объектов.

Корректировка на общую площадь (масштаб) определялась по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт.}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k - 1 \quad (2)$$

где:

$K_{\text{масшт.}}$ – корректировка на общую площадь.

$S_{\text{ОО}}$ – общая площадь улучшений объекта оценки.

$S_{\text{ОА}}$ – общая площадь аналога.

k – коэффициент масштаба.

Коэффициент масштаба для офисно-торговых объектов, расположенных в населенных пунктах с численностью населения более 1 млн. чел., определен исходя из приведенных в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [21], данных, составляет -0,129. Минимальную площадь, для которой вводится соответствующая корректировка, Оценщик принимает для офисно-торговой недвижимости равной 100 кв. м.

Относительная величина корректировки, рассчитанная по формуле 2, преобразована в процентное значение и для каждого из аналогов приведена в таблице 14.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на состояние и уровень отделки обусловлена тем, что инвестор, анализируя объекты инвестиций, представленные на открытом рынке, учитывает, при принятии решений, состояние данного объекта и возможные необходимые затраты для приведения объекта в требуемое состояние. Внесение корректировки на состояние обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [21], отношение удельной цены (арендной ставки) объектов в зависимости от состояния отделки приведено в таблице ниже:

Отношение цен (арендных ставок) офисно-торговых объектов по состоянию отделки

Таблица 13

Состояние отделки		Аналог			
		Комфортный ремонт (отделка «Премиум»)	Типовой ремонт (отделка «Стандарт»)	Требуется проведение косметического ремонта	Требуется проведение капитального ремонта (без отделки)
Объект-оценки	Комфортный ремонт (отделка «Премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
	Типовой ремонт (отделка «Стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
	Требуется проведение косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	Требуется проведение капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

Объект оценки представлен с отделкой класса «Стандарт», как и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4. Объект-аналог №3 требует капитального ремонта. Таким образом, корректировка для объекта-аналога №3 составит **26%**.

Значения корректировок по выделенным элементам сравнения и расчет скорректированных цен предложений по объекту оценки приводится в таблице 14.

Результаты корректировки цен аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 14

№	Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Цена предложения с НДС, руб.		10 500 000	9 300 000	8 400 000	7 600 000
2	Площадь, кв. м	74,4	86,0	79,70	165,00	137,00
3	Цена предложения с НДС, руб./кв. м		122 093	116 688	50 909	55 474
4	Корректировка на торг		-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м	12,3%	109 273	104 435	45 564	49 650
5	Местоположение	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Алексеевская ул	Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Пискунова, 27А	Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Минина, 2/8	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 8А
	Характеристика месторасположения	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Центры административных районов города	Культурный и исторический центр	Центры административных районов города
	Коэффициент месторасположения	1,00	1,00	0,89	1,00	0,89
	Корректировка, %		0%	12%	0%	12%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		109 273	117 343	45 564	55 786
6	Расположении относительно «красной линии»	Да	Да	Нет	Да	Нет
	Коэффициент		0%	15%	0%	15%
	Корректировка, %		109 273	134 945	45 564	64 154
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
7	Тип объекта	0,90	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, %		109 273	134 945	45 564	64 154
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м	Подвал	Подвал, 1	Цоколь	Подвал	Подвал
8	Этаж расположения объекта	1,00	0,50	0,00	1,00	1,00
	Доля подвала	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
	Доля цоколя	0,00	0,50	0,00	0,00	0,00
	Доля первого этажа	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля второго этажа		-17%	-5%	0%	0%
	Корректировка, %		90 742	127 748	45 564	64 154
Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	
9	Отдельный вход	1,00	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, %		90 742	127 748	45 564	64 154
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
10	Физическое состояние здания	40%	30%	30%	30%	30%
	Корректировка, %		-14%	-14%	-14%	-14%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		77 778	109 498	39 055	54 989
11	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м	74,4	86,0	79,7	165,0	137,0
	Корректировка, %		0%	0%	7%	4%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		77 778	109 498	41 661	57 268
12	Доля помещений с отделкой класса "Стандарт"	100%	100%	100%	0%	100%
	Доля помещений с отделкой класса "Требуется косметический ремонт"	0%	0%	0%	0%	0%
	Доля помещений с отделкой класса "Требуется капитальный ремонт/Без отделки"	0%	0%	0%	100%	0%
	Корректировка, %		0%	0%	26%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		77 778	109 498	52 493	57 268

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе реализации **4-го этапа** согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости на основе сравнительного подхода.

В качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости объекта принимается среднее значение полученного диапазона цен, которое составляет **74 259 руб./кв. м с НДС**.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в следующей таблице:

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 15

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Удельный показатель стоимости объекта с НДС, руб./кв. м	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода с НДС, руб.
Нежилое помещение общей площадью 74,4 кв. м, кадастровый №52:18:0060080:1066, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 4б, пом. ПЗ	74,4	74 259	5 524 870

7. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Определение рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества дало следующие результаты:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 16

Наименование объекта оценки	Сравнительный подход с НДС, руб.	Доходный подход с НДС, руб.	Затратный подход с НДС, руб.
Нежилое помещение общей площадью 74,4 кв. м, кадастровый №52:18:0060080:1066, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ	5 524 870	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ

Поскольку оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась в рамках одного подхода (сравнительного), согласование результатов оценки не требуется.

Таким образом, после округления рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 74,4 кв. м, кадастровый №52:18:0060080:1066, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ, на «14» мая 2024 г. составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Нежилое помещение общей площадью 74,4 кв. м, кадастровый №52:18:0060080:1066, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 46, пом. ПЗ	5 500 000

Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов.

При использовании результатов отчета Оценщик исходит из предположения, что полученные результаты отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объекты оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Если продавец является плательщиком НДС, цена продажи включает НДС.

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.

8. Подпись оценщика


_____/ Шаханов И.А. /

9. Источники и литература

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО №I)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7). Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
9. Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» СТО АРМО 1.01-2008 (утверждены Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008).
10. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) (в действующей редакции).

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

11. Фридман Дж., Ордуэй Ник Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М. «Дело Лтд», 1995 –352-373с.
12. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
13. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. Издательство: Питер. 2001 г., 336 с.
14. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001.- 352 с.
15. Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – 2 изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 560с.:ил.
16. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007.
17. Михайлец В. Б. «Еще раз о ставке дисконтирования в оценочной деятельности и методах доходного подхода». Профессиональный научно-практический журнал «ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ» № 1, 2005 с. 2-13.
18. Лейфер Л. А. «Доходный подход при оценке недвижимости. Типизация моделей прогнозируемых денежных потоков». Профессиональный научно-практический журнал «ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ», № 3, 2007.
19. Лейфер Л. А. «Определение валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010.
20. Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда. Режим доступа: [<http://pcfko.ru/research28.html#1>].
21. Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для

Приложение 1

Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60
Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	61-80

Приложение 2

Материалы сети Интернет

avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_loft_v_tsentre_nizhnego_86_m_3929137774

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения Лофт в центре Нижнего, 86 м²

10 500 000 Р ▾

122 093 Р за м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



8 905 866-41-75

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо

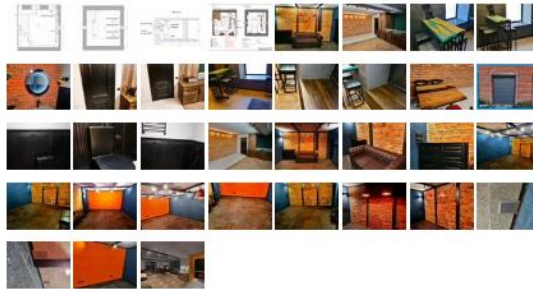
На Авито с апреля 2015

Документы проверены

Эквивалент: -8,41 тонн CO₂



Подписаться на продавца



О помещении

Вход: со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 86 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2,8 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

📍 Проходимость объекта

📍 Пешая доступность

📍 Возможные конкуренты

📍 Кто живёт и работает рядом

avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_loft_v_tsentre_nizhnego_86_m_3929137774

Статус объекта: **Свободно**
Общая площадь: **86 м²**
Этаж: **1**

Статус объекта: **Свободно**
Отопление: **центральное**
Тип сделки: **продажа**

10 500 000 ₹ ▾
122 093 ₹ за м²

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- 📍 Проходимость объекта
- 📍 Возможные конкуренты
- 📍 Пешая доступность
- 📍 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, Алексеевская ул.

● Горьковская ⚡ 16–20 мин. ● Стрелка ⚡ от 31 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Самый центр города. Помещение свободного назначения в стиле лофт, с отдельным входом с улицы, и парковкой. 1 этаж и подвал. Помещение сухое и теплое. Центральное отопление и водоснабжение. Капитальное строительство (перекрытия, фундамент, стены) и новый качественный дизайнерский ремонт. Все двери - Гардиан. Новые надежные электрические рольставни. Стальные решётки. Трубы систем отопления, водоснабжения, канализации - всё новое. Радиаторы отопления - биметаллические и стальной дизайнерский. Сантехника - немецкая. Во всём помещении новая надежная электропроводка и грамотная электроразводка. Вентиляция - новая приточно-вытяжная установка с рекуперацией - Zenit 300. Лофт мебель. Бесплатная парковка

О здании

Готовность: **в эксплуатации**
Тип здания: **другой**

Парковка: **на улице, бесплатная**
Количество парковочных мест: **2**

8 905 866-41-75

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с апреля 2015
[Документы проверены](#)
Экоклад: -8,41 тонн CO₂



[Подписаться на продавца](#)

№ 3929137774 · 7 мая в 09:12 · 1219 просмотров (+45 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/nizhnij_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_79.7_m_3744654368

Главная > ... > | Продам > | Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 79.7 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

9 300 000 Р ▾

116 688 Р за м²



8 958 472-86-39
Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте? Торгуеместом?

Когда можно посмотреть?

Пушкарёва Галина Васильевна
Компания
На Авито с февраля 2010
Завершено 54 объявления



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Галина

📺 **Онлайн-показ**
Можно посмотреть по видеосвязи >

О помещении

Вход: со двора	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 20 кВт
Общая площадь: 79.7 м ²	Тип сделки: продажа
Этаж: цокольный	Арендаторы: помещение сдано
Высота потолков: 3 м	

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

👤 Проходимость объекта	👤 Возможные конкуренты
👤 Пешая доступность	👤 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_79.7_m_3744654368

Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Пискунова, 27А
● Горьковская ⚡ 16–20 мин. ● Стрелка ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту



9 300 000 Р

116 688 Р за м²

8 958 472-86-39

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пушкарёва Галина Васильевна

Компания

На Авито с февраля 2010

Завершено 54 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Галина

Описание

Продаю помещение в центре города Нижнего Новгорода в связи с изменившимися обстоятельствами после переезда в Москву на постоянное место жительства, так как надо приобрести себе помещение в Москве, если бы не изменились обстоятельства, то на продажу не выставляла. В помещении арендатор, который арендует на протяжении 7 лет он готов там продолжать работать и платить аренду 50000 рублей. Оплату производит без задержек, очень порядочный и ответственный. Арендатор готов продолжить там работать и не планирует съезжать. Внутри помещения дизайн и отделку, перестановку мебели он сам производит за свой счёт, ну конечно после согласия с собственником. Имеется 20 квт мощности. Продаю по цене кадастровой стоимости недвижимости. Торг уместен с реальным покупателем. Можете предложить свою адекватную цену рассмотрю разные варианты.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: бизнес-центр

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше

Парковка: на улице, бесплатная

№ 3744654368 · 12 мая в 22:40 · 847 просмотров (+23 сегодня)




Пожаловаться

avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_mna_pl_minina_3585415794


Главная > > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Свободного назначения, 165 м² на пл. Минина

8 400 000 ₽ 
50 909 ₽ за м²

 Добавить в избранное  Сравнить  Добавить заметку



 **Онлайн-показ**
Можно посмотреть по видеосвязи

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! 

Ещё продаёте?  Торг уместен? 

Когда можно посмотреть?

Компания "Брокер-Недвижимость"
Компания
На Авито с декабря 2013
Завершено 95 объявлений
[Реквизиты проверены](#)



9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Владимир Александрович

О помещении

Вход: со двора	Отделка: без отделки
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 15 кВт
Общая площадь: 165 м ²	Отопление: центральное
Этаж: подвальный	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3,1 м	

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

 Проходимость объекта  Возможные конкуренты
 Пешая доступность  Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_mna_pl_minina_3585415794

Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Минина, 2/8

Горьковская 21-30 мин. Стрелка от 31 мин.

Скрыть карту



8 400 000 Р

50 909 Р за м²

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Компания "Брокер-Недвижимость"

Компания

На Авито с декабря 2013

Завершено 95 объявлений

Реквизиты проверены

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Владимир Александрович

Описание

Выставлено на продажу нежилое помещение свободного назначения в самом центре г. Нижнего Новгорода на пл. Минина ул. Минина д. 2/8.

Общая площадь помещения 165 кв. м., расположенного в подвальном помещении с высотой потолка 3,1 м., с возможностью расширения площади за счет свободного соседнего подвального помещения, общей площадью около 150 кв.м.. В помещении - два окна в помещениях, свободная планировка.

Рядом, в пешей доступности Нижегородский Кремль с резиденцией Губернатора, Законодательное собрание с Городской Думой, Верхне-Волжская набережная, памятник Валерию Чкалову с удивительной смотровой площадкой и знаменитой лестницы в виде восьмерки, два крупных федеральных учебных заведения.

Удобный подъезд, наличие стихийной парковки на площади, перед зданием с двух сторон. Все коммуникации центральные, в том числе электроснабжение 25 кВт. Высота подвального помещения 3,1 м., с возможностью заглубления в грунт еще на 1 метр, есть соответствующая строительная экспертиза. Идеально подойдет под спорт, магазин-салон, кафе-ресторан, сферу услуг, офис.

Собственником рассматривается возможность продажи данного помещения одновременно с продажей помещения первого этажа 60 кв.м. с организованным и согласованным входом на ул. Минина.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

Количество парковочных мест: 10

Удалённость от дороги: первая линия

avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_137_m_2811674000

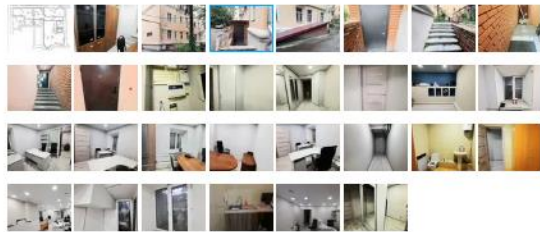
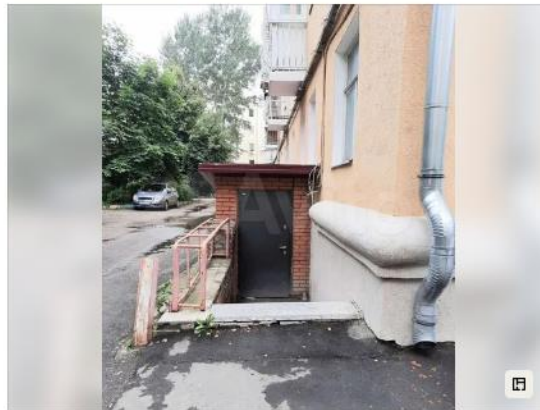
Главная > > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Офис, 137 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

7 600 000 Р ▾

55 474 Р за м²



Позвонить через Авито
в 958 000-00-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Частное объявление

Компания
На Авито с февраля 2012
Завершено 49 объявлений

4

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна

О помещении

Общая площадь: 137 м²

Этаж: подвальный

Высота потолков: 2.6 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🔗 Проходимость объекта

🔗 Возможные конкуренты

🔗 Пешая доступность

🔗 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_137_m_2811674000

Купить отчет у партнера

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

7 600 000 ₽

55 474 ₽ за м²

Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб.,

8А

Горьковская 21-30 мин. Стрелка от 31 мин.

Скрыть карту



Позвонить через Авито
8 958 000-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Частное объявление
Компания
На Авито с февраля 2012
Завершено 49 объявлений



8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна

Описание

Внимание, СКИДКА! Продаётся офисное помещение, расположенное в исторической части города, недалеко от живописной набережной, в 5 минутах от Нижегородского Кремля.

Помещение подвальное, с окнами. Парковка нескольких машин возможна во дворе за шлагбаумом. В помещении выполнен офисный ремонт, поменяны трубы и электрика. Помещение с якорным арендатором ОЗОН и субарендаторами. Время действия скидки ограничено скидкой по альтернативному объекту.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

Количество парковочных мест: 2

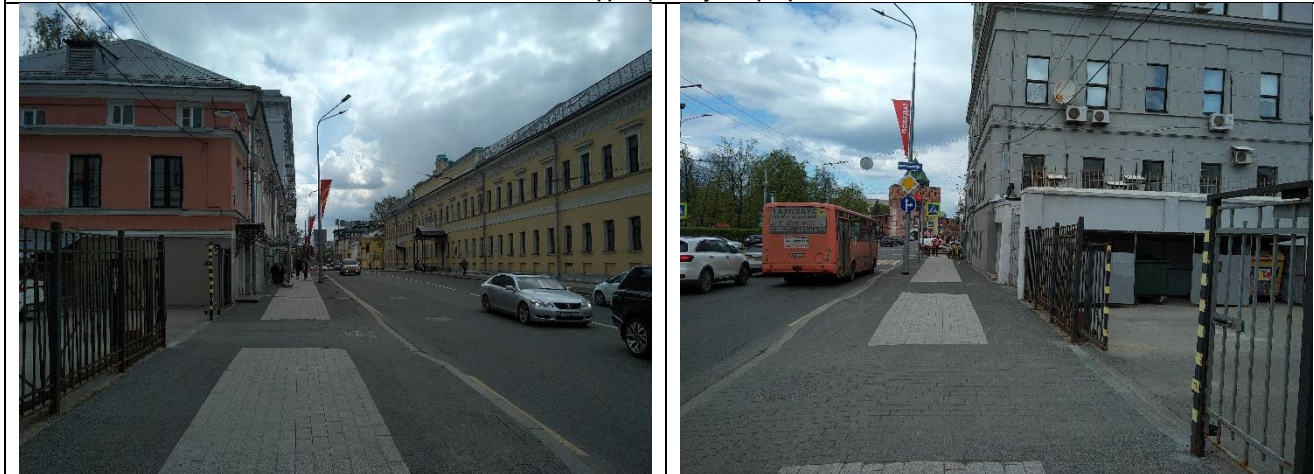
№ 2811674000 · 17 апреля в 19:16 · 1353 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Приложение 3

Фотоматериалы

Въезд на территорию с ул. Варварской



Прилегающая к дому территория

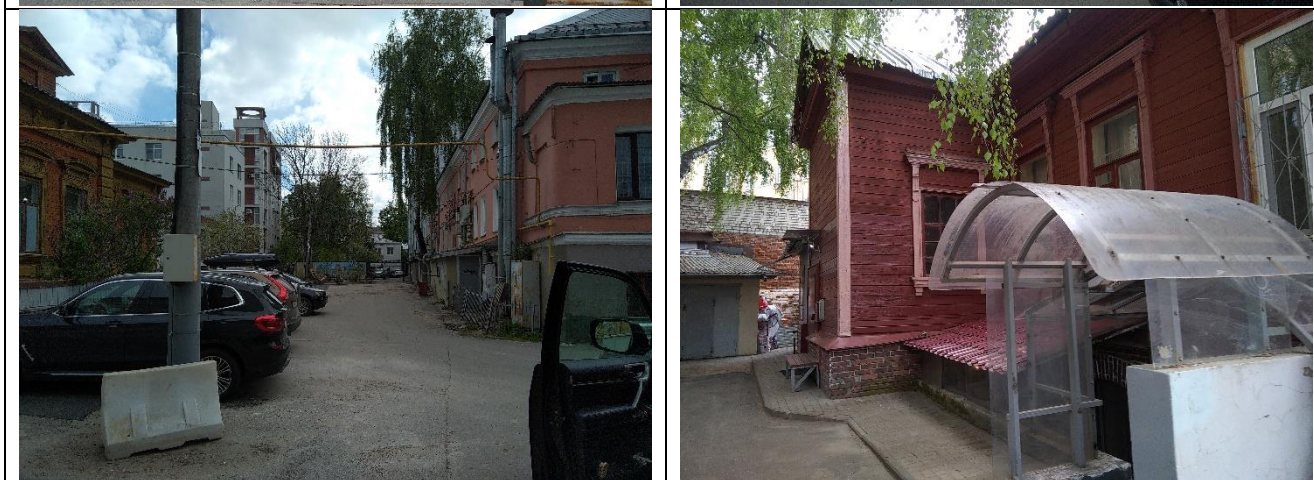
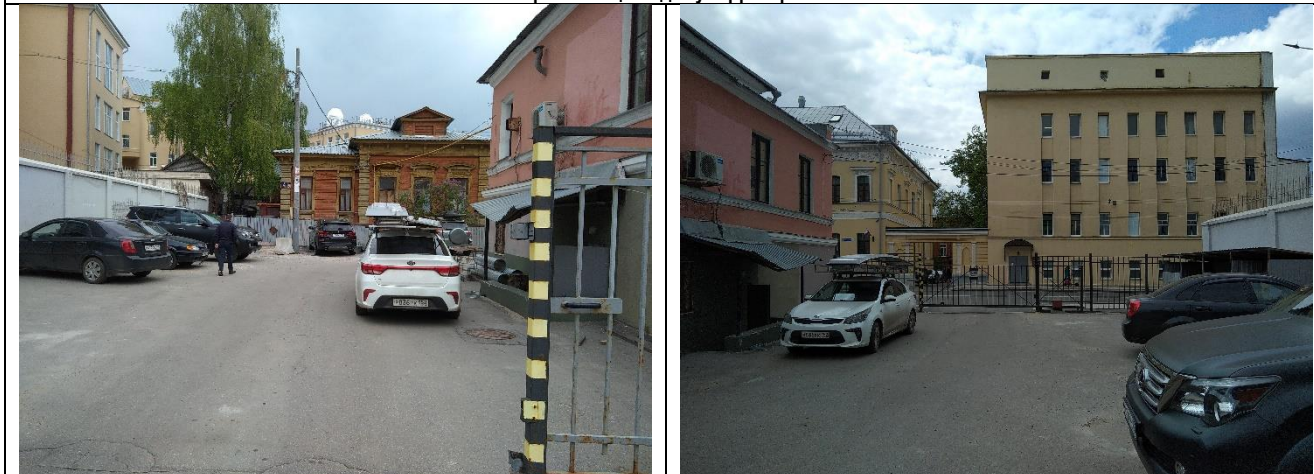
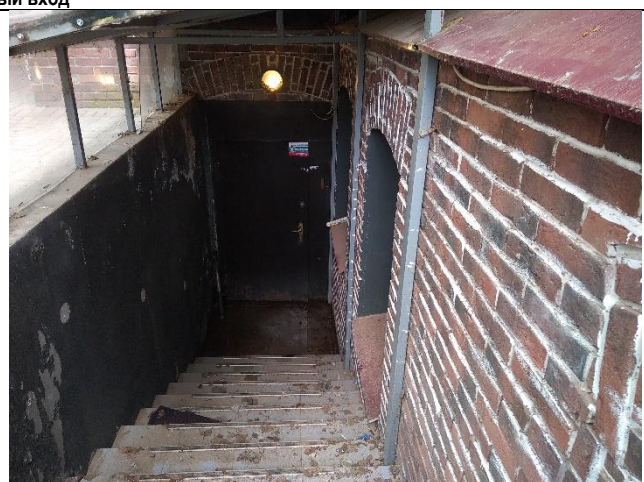


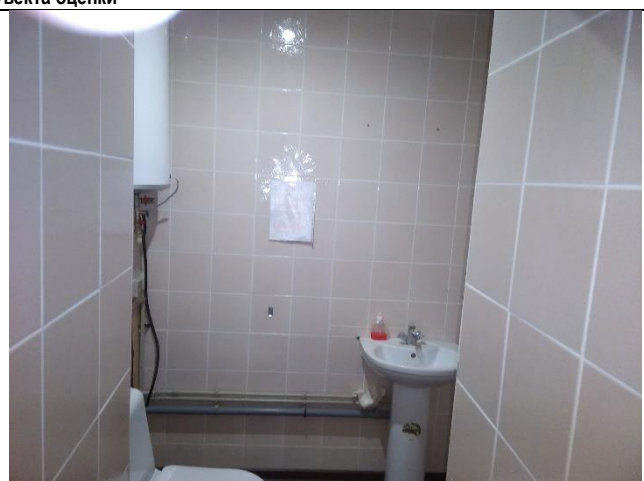
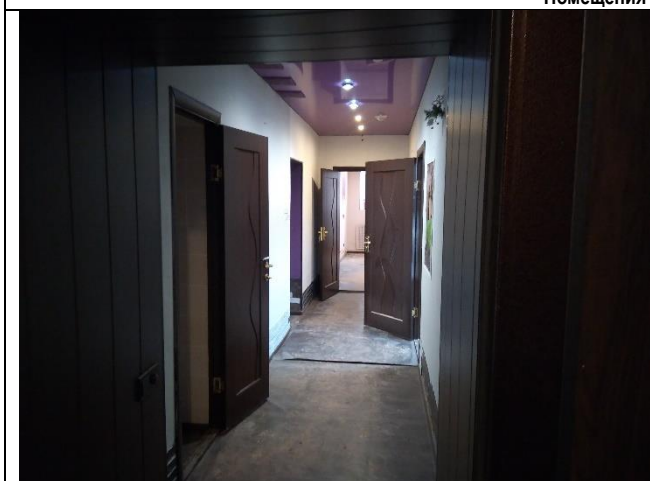
Фото дома, в котором расположен объект оценки



Отдельный вход



Помещения объекта оценки





Приложение 4

Копии документов Оценщика

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagomy proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2484852039

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гусева, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страхователем 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса 08.11.2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки» 603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, дом 2, п. 21 ИНН: 5257039538 E – mail info@refko.ru тел. 8(831) 2208270
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.11.2023г. по 23 часа 59 минут 12.11.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки со Страхователем, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие настоящего Договора распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 13.11.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, или признанный Страховщиком, факт причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки со Страхователем, возникающие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование, - Договор страхования гражданской ответственности №922/2484852039 от 08.11.2023г. - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)





Приложение к диплому № ПП 784127

Фамилия, имя, отчество

Шаханов Илья Александрович

имеет документ об образовании **ДИПЛОМ О ВЫСШЕМ**
образовании (высшем, среднем профессиональном)

С „01“ сентября 2006 Г. по „30“ апреля 2007 Г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Нижегородском государственном университете

им. Н.И. Лобачевского образовательного учреждения (подразделения)

дополнительного профессионального образования)
по программе **Оценка стоимости предприятия (бизнеса)**
(наименование программы)

дополнительного профессионального образования)
прошел(а) стажировку в (на) **ООО "Консалтинг**
Групп" (наименование предприятия,

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему
"Оценка

рыночной стоимости группы компаний "ООО" хорошо



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-153396/23

«19» октября 2023 г.

г. Нижний Новгород

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Шаханов Илья Александрович
Паспортные данные: серия 22 03, № 257238, выдан Сласским РОВД Нижегородской области, 27.12.2002
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «28» ноября 2023 года по «27» ноября 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 5 100 (Пять тысяч сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 28.11.2023 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	info@psfko.ru	aleksandr.dubinov@ingos.ru
телефонная связь:	8(831)220-82-70	220-06-00

СТРАХОВАТЕЛЬ: Шаханов И.А.

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Дубинов А.В., Руководитель направления отдела страхования имущества филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, на основании Доверенности №32 от 15.01.2023 г.





**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

04.12.2023 №7-12/23

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шаханова Ильи Александровича

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

о том, что Шаханов Илья Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

26.12.2007 г. за регистрационным № 817

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 027531-1 от 03.08.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 03.08.2024

Номер 008473-1 от 04.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 04.04.2021

Номер 027532-2 от 03.08.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.08.2024

Номер 008474-3 от 04.04.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 04.04.2021

Номер 027533-3 от 03.08.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 03.08.2024

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Место и характер работы (основное или совместительство)	ООО «ПЦФКО-Орион» (основное)	
Сведения об образовании и повышении квалификации	<u>Высшее образование</u> – Нижегородский Государственный Технический Университет Специальность: Автомобиле- и тракторостроение Год окончания: 2004 г. <u>Образование в области оценки</u> – Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского Номер диплома: 784127 Дата выдачи: 30.04.2007 г.	
Стаж и опыт работы, общий и по оценке	Общий стаж работы с 2004 г. Стаж работы по оценке с 2007 г.	
Количество подписанных отчетов за последние 2 (два) года	Объект оценки Интеллектуальная собственность	Количество 1



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

	Недвижимость	8
	Недвижимость (здания, помещения)	1
	Предприятия (бизнес, акции, доли)	21
	прочее	5
	ВСЕГО	36
Наличие жалоб на оценщика и результат их рассмотрения	Нет	
Наличие дисциплинарных взысканий с 01.01.2017 г. с указанием причин: за нарушение требований по предоставлению информации и уплате взносов или за нарушения в отчетах	Нет	
Сведения о страховании ответственности оценщика и Компании, с которой у него заключен трудовой договор	<u>Оценщик:</u> Страховая компания: СПАО "Ингосстрах" Номер: 433-542-153396/23 Дата выдачи: 28.11.2023 Дата окончания: 27.11.2024 Сумма, руб.: 10 000 000 <u>ООО «ПЦФКО-Орион»:</u> Страховая компания: САО «Ресо – гарантия» Номер: 922/2484852039 Дата выдачи: 13.11.2023 Дата окончания: 12.11.2024 Сумма, руб.: 500 000 000	

Начиная с 2019-2022 отсутствуют отрицательные экспертные заключения на отчеты, подготовленные оценщиком.

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 04.12.2023

Дата составления выписки 04.12.2023

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

Приложение 5

Копии документов, предоставленных для проведения оценки

