

ООО «Оценочная компания «Лофт»,
г. Москва, Щелковское шоссе д. 100,
корп. 108, офис 217, тел: +7 (495)
259-09-79, info@okloft.ru, www.okloft.ru

ОТЧЕТ № 09/11/2020-830

**об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества в составе
нежилого здания, расположенного на
земельном участке, принадлежащих
ООО «Анита»**

Заказчик:
ООО «АНИТА»

Исполнитель:
ООО «ОК «Лофт»

Дата составления Отчета:
24 ноября 2020 года

Дата оценки:
09 ноября 2020 года

Москва, 2020



Конкурсному управляющему ООО «Анита»
госп. Лбову А.В.

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с Договором № 09/11/2020-830 от 09 ноября 2020 года специалистами ООО «ОК «Лофт» произведена оценка объекта оценки.

Объектом оценки в соответствии с Договором является Недвижимое имущество в составе двухэтажного нежилого здания кад. № 52:18:00200010:125 общей площадью 519,8 кв. м, расположенного на земельном участке кад. № 52:18:0020010:19 общей площадью 468 кв. м, расположенное по адресу: Н.Новгород, Московский р-н, Сормовское ш., 24м, принадлежащее ООО «Анита»

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о состоянии составляющих объекта оценки по состоянию на дату оценки 09 ноября 2020 года.

В соответствии с прилагаемым Заданием на оценку, результат оценки предполагается использовать для установления начальной цены продажи имущества Объекта оценки в процедуре конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

На основании проведенных расчетов Оценщиком установлено, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет на дату оценки 09 ноября 2020 г.:

6 940 066 (Шесть миллионов девятьсот сорок тысяч шестьдесят шесть) руб., в том числе:

- | | | |
|---|---|-----------------|
| 1. Двухэтажное нежилое здание кад. № 52:18:00200010:125
общей площадью 519,8 кв. м | – | 6 410 147 руб.; |
| 2. Земельный участок кадастровый № 52:18:0020010:19 общей
площадью 468 кв. м | – | 529 919 руб. |

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете. ООО «ОК «Лофт» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра и анализа предоставленных данных.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № № 297, 298, 299, ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611,



ООО «ОК «Лофт»

Правилами и стандартами утвержденными Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008 года.

С уважением,
Генеральный директор
Оценочная компания «Лофт»
24 ноября 2020 г.



А.Л. Сизиков





СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	7
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ	14
6	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	16
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
7.1	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.2	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
7.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.4	ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
7.6	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
8	АНАЛИЗ РЫНКА	28
8.1	КАРТИНА ЭКОНОМИКИ	28
8.2	ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2020 ГОДА	31
8.3	ДАННЫЕ О РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НИЖНЕГО НОВГОРОДА	34
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	40
9.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	40
9.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	40
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	41
10	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	44
10.1	ОБЩАЯ ЧАСТЬ	44
10.2	ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	44
10.3	ОЦЕНКА ЗДАНИЯ.....	53
11	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	59
11.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ.....	59
11.2	ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ И ПО ОКОНЧАНИИ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ	59
11.3	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	60
11.4	ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	65
11.5	ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	65
11.6	КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ	66
11.7	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	66
12	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	68
13	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	70



14	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	71
15	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	72
16	ПРИЛОЖЕНИЕ.....	73
16.1	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	73
16.2	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	75
16.3	ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	80



1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 09/11/2020-830 от 09 ноября 2020 года

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки: Недвижимое имущество в составе двухэтажного нежилого здания кад. № 52:18:00200010:125 общей площадью 519,8 кв. м, расположенного на земельном участке кад. № 52:18:00200010:19 общей площадью 468 кв. м, расположенное по адресу: Н.Новгород, Московский р-н, Сормовское ш., 24м, принадлежащее ООО «Анита»

Местоположение Объекта оценки: Н.Новгород, Московский р-н, Сормовское ш., 24м

Имущественные права на объект оценки: Имущественные права на объект оценки принадлежат Обществу с ограниченной ответственностью «Анита» (ООО «Анита»), зарегистрировано 03 июля 2006 г. Межрайонная ИФНС № 15 по Нижегородской области, ОГРН 1065262092521, дата присвоения ОГРН 03 июля 2006 г., ИНН 5262152553, КПП 525901001, место нахождения: 603014, г. Нижний Новгород, Сормовское ш., д. 24м, оф.с 8

Вид права Владельца: Право собственности

Балансовая стоимость объекта оценки: Не предоставлено

Обременения объекта оценки: Составляющие Объекта оценки обременены:

- В отношении двухэтажного нежилого здания кад. № 52:18:00200010:125 общей площадью 519,8 кв. м Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии зарегистрированы следующие обременения (источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>):

– Ипотека, рег. № 52-52/124-52/012/720/2015-4311/1 от 26.08.2015 г.;

– Запрещение сделок с имуществом, рег. № 52:18:0020010:125-52/125/2020-1 от 29.01.2020 г.;

– Ипотека, рег. № 52-52-01/408/2014-958 от 29.04.2014 г.

- В отношении земельного участка кад. № 52:18:0020010:19 общей площадью 468 кв. м Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии зарегистрированы следующие обременения (источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>):

– Ипотека, рег. № 52-52/124-52/012/720/2015-4314/1 от 26.08.2015 г.;

– Аренда, рег. № 52-52-01/130/2014-933 от 25.03.2014 г.;

– Ипотека, рег. № 52-52-01/408/2014-958 от 29.04.2014 г.

- В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, Объект оценки обременен залогом (ипотекой) в соответствии с Договором об ипотеке (залоге недвижимого имущества) от 15.08.2015 г. № 3002-156-15 в пользу ООО Банк «Богородский».

Заказчик оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Анита» (ООО «Анита»), зарегистрировано 03 июля 2006 г. Межрайонная ИФНС № 15 по Нижегородской области, ОГРН 1065262092521, дата присвоения ОГРН 03 июля 2006 г., ИНН 5262152553, КПП 525901001, место нахождения: 603014, г. Нижний Новгород, Сормовское ш., д. 24м, оф.с 8

Основания права Заказчика: Заказчик является Владельцем объекта оценки

Дата проведения оценки: 09 ноября 2020 года

Дата составления отчета: 24 ноября 2020 года

Порядковый номер Отчета об оценке: 09/11/2020-830



1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1. Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов, руб. без НДС

Наименование	Сравнительный	Доходный	Затратный
Здание	6 164 140	6 656 154	Не применялся
Земельный участок	529 919	Не применялся	Не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости 09 ноября 2020 г. с учетом сделанных допущений итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет округленно:

6 940 066 (Шесть миллионов девятьсот сорок тысяч шестьдесят шесть) руб., в том числе:

1. Двухэтажное нежилое здание кад. № 52:18:00200010:125 общей площадью 519,8 кв. м – 6 410 147 руб.;
2. Земельный участок кадастровый № 52:18:0020010:19 общей площадью 468 кв. м – 529 919 руб.

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами.



2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимое имущество в составе двухэтажного нежилого здания кад. № 52:18:00200010:125 общей площадью 519,8 кв. м, расположенного на земельном участке кад. № 52:18:00200010:19 общей площадью 468 кв. м, расположенное по адресу: Н.Новгород, Московский р-н, Сормовское ш., 24м, принадлежащее ООО «Анита»

ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Право собственности

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение стоимости объекта оценки

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

для установления начальной цены продажи имущества Объекта оценки в процедуре конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

09 ноября 2020 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором на проведение оценки № 09/11/2020-830 от 09 ноября 2020 г.

ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за



- достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
 8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
 9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
 10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта пригодны к эксплуатации в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Эксплуатационная пригодность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика и результатов осмотра.
 11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
 12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
 13. Оценка производится исходя из условия об отсутствии оременений составляющих объекта оценки.

14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
15. Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при проведении настоящей оценки.

ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ

Оценка должна быть произведена в соответствии с требованием законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности в РФ, в том числе:

- Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)»;
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Правилами и стандартами, утвержденными Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008 года.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.



3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Анита» (ООО «Анита»), зарегистрировано 03 июля 2006 г. Межрайонная ИФНС № 15 по Нижегородской области, ОГРН 1065262092521, дата присвоения ОГРН 03 июля 2006 г., ИНН 5262152553, КПП 525901001, место нахождения: 603014, г. Нижний Новгород, Сормовское ш., д. 24м, оф.с 8

ОСНОВАНИЕ ПРАВА ЗАКАЗЧИКА

Заказчик является владельцем объекта оценки

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Лофт», ОГРН 1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН 7709789356, КПП 771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 26, стр. 10, кв. 12.

Гражданская ответственность ООО «ОК «Лофт» застрахована в АО «АльфаСтрахование» (115162, Москва, Шаболовка, 31, стр. Б, ИНН 7713056834). Договор (полис) страхования ответственности оценщика № 0991R/776/20053/20 от 21 января 2020 г., срок действия Договора (полиса) с 21 января 2020 г. по 20 января 2021 г. Страховая сумма: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей

ОЦЕНЩИК

Беляев Геннадий Павлович, г. Рязань, ул. Пушкина, дом 35, кв. 11 +7920-638-0855, gene_ryazan@mail.ru

ЧЛЕНСТВО В СРО

Член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Адрес: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023. Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 269 2729, +7 499 372 7273. Email: armo@sroarmo.ru. Реестровый №

695

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ЗНАНИЯ

- Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова ПП № 411252 от 30.04.2001 года;
- Свидетельство Государственного университета по землеустройству № 20008 о повышении квалификации от 23 апреля 2012 г.

СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована.

Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 6491R/776/00009/20, выданный АО «АльфаСтрахование». Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей. Срок страхования: по 09 февраля 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

№ 0009932-1 от 12 апреля 2018 года.

СТАЖ РАБОТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

с 2001 г.

ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Заключен с Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Лофт», ОГРН 1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН 7709789356, КПП 771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 26, стр. 10, кв. 12.



ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

- Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне Договора на проведение оценки № 09/11/2020-830 от 09 ноября 2020 г.
- Оценщик не является участником (членом), должностным лицом,

сотрудником или кредитором Заказчика, а также не состоит с ним в родстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки и размер денежного вознаграждения ООО «Оценочная компания «Лифт» не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Оценщик и ООО «Оценочная компания «Лифт» не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.



4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.



12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. Оценка производится исходя из условия об отсутствии обременений составляющих объекта оценки.
14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки

Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

15. Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при проведении настоящей оценки.



5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ

При проведении данной оценки использовались федеральные законы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (действующая редакция);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты саморегулируемой организации – Правила и стандарты, утвержденные Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008 г.

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении

оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов:



- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об

оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом СРО НП «АРМО», чем обусловлено применение соответствующих стандартов.



6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3, Утвержденными Приказом № 297, № 298, № 299 Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. и другими нормативными актами применяются следующие термины и определения:

1. Стоимость – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

2. Виды стоимости объекта оценки:

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

- инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен;
- ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным;
- кадастровая стоимость – определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение



кадастровой оценки.

3. Подходы к оценке:

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

4. Согласование результатов оценки - обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. Метод оценки – Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить

стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

7. Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

9. Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

10. Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

11. Возможность отчуждения на открытом рынке – означает, что объект оценки представлен на открытом рынке по средствам публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

12. Разумность действий сторон сделки – означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным



соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

13. Полнота располагаемой информации – означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в

соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

14. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств – означает, что у каждой из сторон сделки, имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.



7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Задачей настоящего исследования является определение рыночной стоимости объекта оценки. Объект оценки – Недвижимое имущество в составе двухэтажного нежилого здания кад. № 52:18:00200010:125 общей площадью 519,8 кв. м, расположенного на земельном участке кад. № 52:18:0020010:19 общей площадью 468 кв. м, расположенное по адресу: Н.Новгород, Московский р-н, Сормовское ш., 24м, принадлежащее ООО «Анита».

Оцениваемые в отчете здания находятся на земельном участке так же оцениваемом в рамках данного отчета. Поэтому для исключения двойного счета рыночной стоимости площади земельного участка, которая приходится на оцениваемые здания, в расчетах доходным и сравнительным подходами стоимость зданий определена без учета стоимости земельного участка под ними.

На земельном участке отсутствует имущество не входящее в состав объекта оценки, которое может стать обременением в случае реализации. Так же отсутствуют договора долгосрочной аренды помещений в составе объекта оценки.

Все составляющие Объекта оценки расположены по адресу: Н.Новгород, Московский р-н, Сормовское ш., 24м и являются собственностью ООО «Анита».

В составе Объекта оценки:

Двухэтажное нежилое здание кад. № 52:18:00200010:125 общей площадью 519,8 кв. м (источник: Росреестр, данные предоставленные Заказчиком, результаты осмотра):

- Основание права: по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (источник: <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>), 25.03.2014 г. зарегистрировано право собственности за № 52-52-01/130/2014-932;
- Назначение, тип: Здание (Нежилое здание, Отдельно стоящее здание).
- Текущее использование объекта: не используется.
- Год постройки: 1934 г.
- Этажность здания: 2 этажа + 1 подземный.
- Фундамент: Бутовый ленточный.
- Материал стен: Сруб, фасад здания отделан сайдингом.
- Перекрытия и кровля: Перекрытия деревянные, кровельное покрытие выполнено из металлочерепицы.
- Полы: деревянные.
- Внутренняя отделка: отсутствует. Требуется капитальный ремонт.
- Окна, двери: Остекление оконных проемов выполнено стеклопакетами в металлопластиковых профилях. Заполнение дверных проемов – филенчатые двери.
- Наличие инженерных коммуникаций: Газоснабжение, электричество, водопровод и канализация. Требуется полная замена внутренних инженерных систем.

Нежилое здание кад. № 56:44:0112003:2602 находится в техническом состоянии, соответствующем его физическому возрасту.



Рисунок 7.1. Нежилое здание кад. № 56:44:0112003:2602 общей площадью 1 774 кв. м



Рисунок 7.2. Нежилое здание кад. № 56:44:0112003:2602 общей площадью 1 774 кв. м



Рисунок 7.3. Нежилое здание кад. № 56:44:0112003:2602 общей площадью 1 774 кв. м



Рисунок 7.4. Нежилое здание кад. № 56:44:0112003:2602 общей площадью 1 774 кв. м

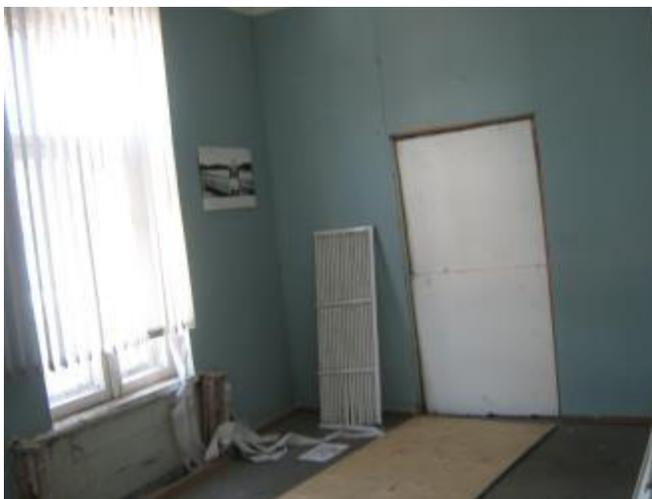


Рисунок 7.5. Нежилое здание кад. № 56:44:0112003:2602 общей площадью 1 774 кв. м



Рисунок 7.6. Нежилое здание кад. № 56:44:0112003:2602 общей площадью 1 774 кв. м

Источник: результаты осмотра



Земельный участок кад. № 52:18:0020010:19 общей площадью 468 кв. м (источник: Росреестр, данные предоставленные Заказчиком, результаты осмотра):

- Основание права: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (источник: <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>) о регистрации права отсутствуют. При этом в соответствии со ст. 271 ГК РФ (источник: <http://stgkrf.ru/271>):
 - Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.
 - При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости. Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком.

Согласно предоставленной Заказчиком Выписки из ЕГРН от 15.02.2018 г. № 99/2018/80859443, оцениваемый земельный участок кад. № 52:18:0020010:19 до 2014 г. принадлежал ООО «Анита» на основании Договора аренды зарегистрированного 25.03.2014 г. за номером 52-52-01/130/2014-933. Срок действия Договора – до 28.05.2052 г.

- Категория земель: Земли населенных пунктов.
- Разрешенное использование по данным Росреестра: Для общего пользования (уличная сеть).
- Текущее использование: Для размещения нежилого здания.
- Площадь участка: 468 кв. м.

- Земельный участок имеет правильную прямоугольную форму. Полностью застроен.
- Расстояние до ближайшей станции метро Буревестник составляет 570 м (10 мин. пешком).



Рисунок 7.7. Земельный участок кадастровый № 52:18:0020010:19

Источник: Публичная кадастровая карта, <http://pkk5.rosreestr.ru/>

7.2 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки – Н.Новгород, Московский р-н, Сормовское ш., 24м.

Нижний Новгород – город в центральной России, административный центр Приволжского федерального округа и Нижегородской области. Второй по численности населения город в Приволжском федеральном округе и на реке Волге.

Расположен в центре Восточно-Европейской равнины на месте слияния Оки и Волги. Ока делит город на две части: на высоком правом берегу – нагорная на Дятловых горах, и заречная – на её



левом низинном берегу.

Климат в Нижнем Новгороде умеренно континентальный, с холодной продолжительной зимой и тёплым, сравнительно коротким летом.

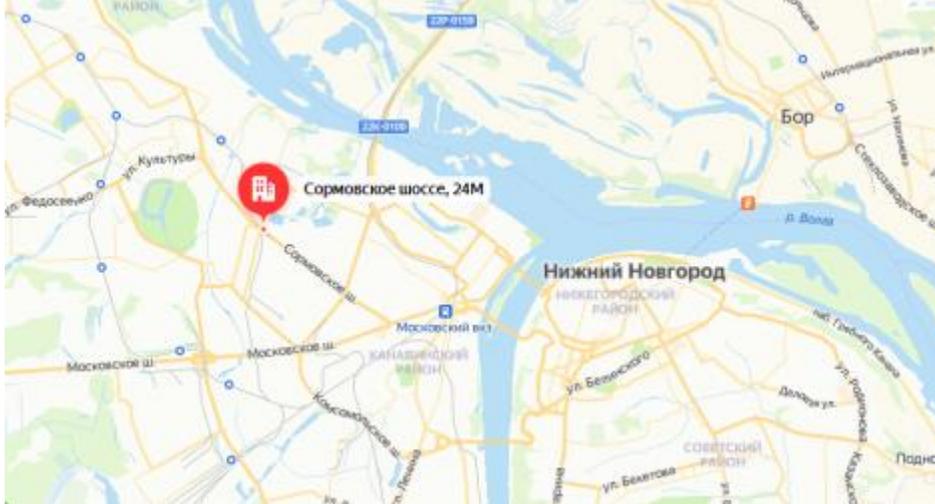


Рисунок 7.8. Местоположение Объекта оценки

Источник: ЯндексКарты, https://yandex.ru/maps/47/nizhny-novgorod/house/sormovskoye_shosse_24m/YEoYfg9nT0UBQFtsfX9yd3lmZw

В настоящее время торговля в Нижнем Новгороде представлена в основном её розничным сектором. В 1990-х годах происходила активная застройка торговыми центрами ул. Белинского. В середине 2000-х годов на территории Старого Канавино рядом с Железнодорожным вокзалом, на площади Революции было сооружено (или реконструировано) сразу три ТРЦ. В 2008 году в самом центре Нижнего около исторического квартала, известного как Чёрный пруд, пущен центр «Лобачевский Плаза», который был признан одним из лучших архитектурных проектов 2009 года.

В январе 2019 года Нижний Новгород был признан лучшим городом России по качеству жизни. Он занял первое место среди российских городов и 109-е в мире по качеству жизни.

В мае 2019 года средняя номинальная зарплата в Нижнем Новгороде по данным Росстата составила 45796 рублей.

В 2010 году крупными и средними предприятиями обрабатывающих производств отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг на сумму 143,0 млрд рублей.

Основной объём промышленного производства приходится на автомобилестроение, судостроение и производство вооружений.

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

Источник: <http://ru.wikipedia.org>

Объект оценки расположен в Московском районе Н.Новгорода в развивающейся на дату оценки зоне промышленной застройки.



Рисунок 7.9. Нежилое здание кад. № 56:44:0112003:2602 общей площадью 1 774 кв. м

Источник: ЯндексКарты, https://yandex.ru/maps/47/nizhny-novgorod/house/sormovskoye_shosse_24m/YEoYfg9nT0UBQFtsfX9yd3lmZw

Объект оценки расположен на территории строительного рынка.



7.3 ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Составляющие Объекта оценки обременены:

- В отношении двухэтажного нежилого здания кад. № 52:18:00200010:125 общей площадью 519,8 кв. м Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии зарегистрированы следующие обременения (источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>):
 - Ипотека, рег. № 52-52/124-52/012/720/2015-4311/1 от 26.08.2015 г.;
 - Запрещение сделок с имуществом, рег. № 52:18:00200010:125-52/125/2020-1 от 29.01.2020 г.;
 - Ипотека, рег. № 52-52-01/408/2014-958 от 29.04.2014 г.
- В отношении земельном участке кад. № 52:18:00200010:19 общей площадью 468 кв. м Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии зарегистрированы следующие обременения (источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>):
 - Ипотека, рег. № 52-52/124-52/012/720/2015-4314/1 от 26.08.2015 г.;
 - Аренда, рег. № 52-52-01/130/2014-933 от 25.03.2014 г.;
 - Ипотека, рег. № 52-52-01/408/2014-958 от 29.04.2014 г.
- В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, Объект оценки обременен залогом (ипотекой) в соответствии с Договором об ипотеке (залоге недвижимого имущества) от 15.08.2015 г. № 3002-156-15 в пользу ООО Банк «Богородский».

В соответствии с п. 13 Задания на оценку, оценка производится исходя из условия об отсутствии обременений составляющих объекта оценки.

7.4 ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего исследования оценивается Недвижимое имущество в составе двухэтажного нежилого здания кад. № 52:18:00200010:125 общей площадью 519,8 кв. м, расположенного на земельном участке кад. № 52:18:00200010:19 общей площадью 468 кв. м, расположенное по адресу: Н.Новгород, Московский р-н, Сормовское ш., 24м, принадлежащее ООО «Анита».

Нежилое здание кад. № 52:18:00200010:125 общей площадью 519,8 кв. м числится на балансовом учете ООО «Анита» и является его собственностью.

Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Решением от 23.07.2020 по делу № А43-49240/2019 Арбитражный суд Нижегородской области признал общество с ограниченной ответственностью «Анита» (ИНН 5262152553, ОГРН 1065262092521) несостоятельным (банкротом), открыл конкурсное производство в отношении имущества должника сроком на шесть месяцев до 23.01.2021 г., утвердил конкурсным управляющим Лбова Александра Владимировича (ИНН 644800004839, СНИЛС 047-937-174 98), члена НП СРО АУ «Развитие».

7.5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при



использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и

коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- Анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- Анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Анализ использования земельного участка как свободного от застройки

Категория земель земельного участка: земли населенных пунктов. Назначение (разрешенное использование): Для общего пользования – уличная сеть (право зарегистрировано на объект с видом использования земель – под административное здание с прилегающей территорией). С юридической точки зрения возможно использование участка только в текущем назначении для размещения коммерческих построек. Текущее использование объекта является наиболее эффективным.

Оценщик в дальнейшем руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости.



Анализ использования земельного участка с имеющимися улучшениями

Оцениваемый объект в соответствии со статусом, регламентированным Заданием на оценку – Недвижимое имущество в составе двухэтажного нежилого здания кад. № 52:18:00200010:125 общей площадью 519,8 кв. м, расположенного на земельном участке кад. № 52:18:00200010:19 общей площадью 468 кв. м, расположенное по адресу: Н.Новгород, Московский р-н, Сормовское ш., 24м, принадлежащее ООО «Анита».

Разрешенное использование земельного участка – под административное здание с прилегающей территорией. Окружение земельного участка представляет собой разноформатную жилую и торговую застройку. Основные транспортные магистрали и развязки проходят рядом с участком. Прилегающая к зданию территория асфальтирована и пригодна для размещения автопарковки.

Помещения в составе объекта оценки обладают следующими характеристиками:

- месторасположение – хорошая автомобильная доступность, подъезд к объекту осуществляется по основным городским магистралям, интенсивность движения высокая;
- пешая доступность: 10 минут от ближайшей станции метро и остановок общественного транспорта;
- наличие мест для наземной парковки и удобный транспортный подъезд.

Типичными на рынке нежилых помещений являются следующие варианты их использования:

- Офисное;
- Торговое;
- Свободного назначения (бытовое, медицинское обслуживание, общепит, образование и т.п.);
- Производственно-складское.

Законодательно разрешённое использование

В соответствии с данными технического паспорта БТИ, экспликации и поэтажным планом, оцениваемый объект является нежилым помещением свободного назначения, располагающим соответствующей инженерной инфраструктурой.

Статус оцениваемого объекта подразумевает в рамках настоящего анализа его коммерческое использование. Поэтому юридически правомочным считается использование оцениваемого объекта для следующих коммерческих целей:

- Офисное;
- Торговое;
- Свободного назначения (бытовое, медицинское обслуживание, общепит, образование и т.п.);
- Производственно-складское (индустриальное).

Физически осуществимое использование

Имеющиеся улучшения Объекта оценки (инженерная инфраструктура, парковка) предоставляют в будущем возможность эксплуатации оцениваемого объекта для вышеозначенных целей за исключением производственно-складского (индустриального).

Финансово осуществимое использование (экономическая приемлемость)

Учитывая местоположение, состав и назначение площадей и инженерных систем, наиболее эффективным использованием объекта является использование оцениваемого объекта для вышеозначенных целей.

Максимальная эффективность

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени



финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и

Таблица 7.1 Анализ максимальной эффективности

т.д.

На основании проведенного анализа рисков инвестирования:

Критерии	Офис					Торговля					Свободного назначения				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Местоположение		1							1						1
Окружение	1								1						1
Транспортная доступность				1					1						1
Рыночная среда		1		1		1									1
Наличие инженерных систем				1					1						1
Особенности здания (площадь, планировка)				1			1								1
Потенциал роста		1						1							1
Уровень предпринимательского дохода				1						1					1
Экология			1					1					1		
Особенности земельного участка			1					1					1		
<i>Количество наблюдений</i>	1	3	2	5	0	1	1	3	4	1	0	0	2	8	0
<i>Взвешенный итог</i>	1	6	6	20	0	1	2	9	16	5	0	0	6	32	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	33					33					38				

Источник: анализ Оценщика

мы пришли к выводу, что риски развития оцениваемого объекта в качестве торгового и офисного равны. Риск использования в качестве свободного назначения – незначительно ниже. Поэтому наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемого объекта достигается при его использовании в качестве объекта свободного назначения.

Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости.

7.6 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках проводимого исследования Оценщиком получены следующие документы:

1. Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 23.07.2020 по делу № А43-49240/2019;
2. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2018 г. № 99/2018/80859443;



3. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющееся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 09 октября 2020 г. № КУВИ-002/2020-27445857;

На основании полученных документов установлено, что составляющие Объекта оценки принадлежат ООО «Анита». ООО

«Анита» расположено и осуществляет свою деятельность на территории РФ, где соответствующим образом зарегистрировано и платит налоги. Полученная от администрации ООО «Анита» информация подписана руководством и признана Оценщиком достоверной.



8 АНАЛИЗ РЫНКА

8.1 КАРТИНА ЭКОНОМИКИ

В августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6% г/г (3,4% в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России. Вклад в ускорение инфляции внесли:

- менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции;
- ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей;
- удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма;
- проведение отложенной индексации цен на газ для населения.

По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция - цены снизились на -0,04% (в июле - рост на 0,4% м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля -0,39% м/м.

Монетарная инфляция – в августе ускорилась до 4,0% м/м достигнув целевого ориентира Банка России.

Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3% м/м, -2,5% м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1% м/м в августе 2019 года).

Инфляция в непродовольственном сегменте в августе сохранилась практически на уровне июля (0,41% м/м). Ослабление рубля, а также восстановление потребительского спроса давлению на цены отдельных товаров с высокой импортной составляющей (автомобили, отдельные электротовары, бытовые приборы).

Рост цен на потребительские услуги в августе замедлился до 0,20% м/м. В условиях повышенного спроса рост цен на услуги гостиниц сохранился на повышенном уровне июля, ускорился рост цен на услуги воздушного транспорта (до 10,6 % м/м с 1,5 % м/м в июле).

Дополнительным фактором ускорения инфляции в сфере услуг стала отложенная индексация цен на газ для населения (коммунальные тарифы выросли на 0,3 % м/м).

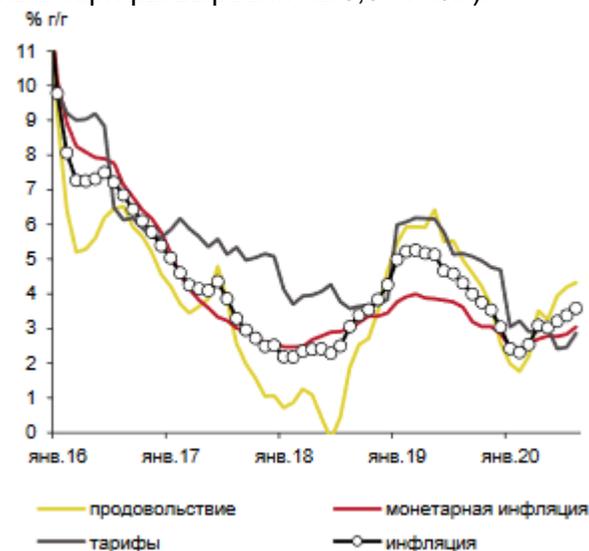


Рисунок 8.1. Динамика инфляции

Источник: МЭР РФ. Экономические обзоры, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1 -0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6-3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой - динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего



открытия границ.

КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ ЗА ИЮЛЬ 2020 ГОДА

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.



Рисунок 8.2. Динамика ВВП

Источник: МЭР РФ. Экономические обзоры, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, 8 июля продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2кв20 на -48,6% г/г).

В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на

борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания - до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.

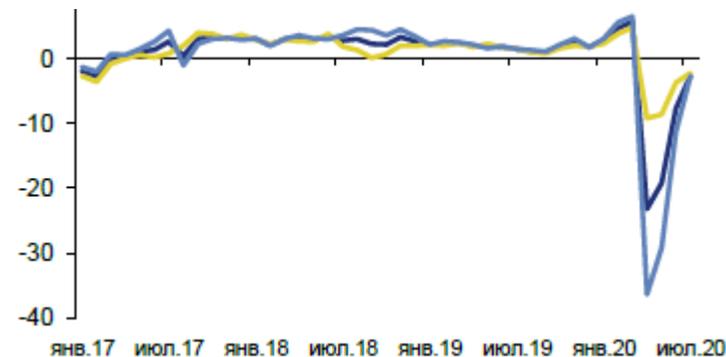


Рисунок 8.3. Динамика оборотов сферы услуг

Источник: МЭР РФ. Экономические обзоры, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.

На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне. В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании (см. врезку). В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г 8 июля) после умеренного снижения в апреле-мае.

В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось



до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.

Таблица 8.1. Макроэкономические показатели

	июл.20	2019
ВВП	-4,7	1,3
Сельское хозяйство	4,0	4,0
Строительство	-0,2	0,6
Розничная торговля	-2,6	1,9
Грузооборот транспорта	•8,4	0,6
Промышленное производство	•8,0	2,3
Добыча полезных ископаемых	-15,1	2,5
Обрабатывающие производства	-3,3	2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,6	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,1	-5,2

Источник: МЭР РФ. Экономические обзоры, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

ДИНАМИКА ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА. АВГУСТ 2020 ГОДА

В июле продолжилось восстановление выпуска обрабатывающей промышленности: его спад сократился до -3,3% г/г после -6,4 %г/г в июне (максимальное падение в апреле - на -10,0% г/г).

Восстановление спроса в июле после снятия карантинных ограничений в большинстве регионов сопровождалось ростом производства потребительских товаров.

Производство легкой промышленности 8 июля продолжило рост (на 3,9% г/г после 1,3% г/г 8 июне). Также положительную динамику демонстрирует производство мебели (12,8% г/г после 3,2% г/г месяцем ранее). Динамичное восстановление производства легковых автомобилей (+3,9%г/г в июле после падения на -24,1% г/г

в июне) происходит синхронно с ростом их продаж (+6,8% г/г в июле, по данным Ассоциации европейского бизнеса).

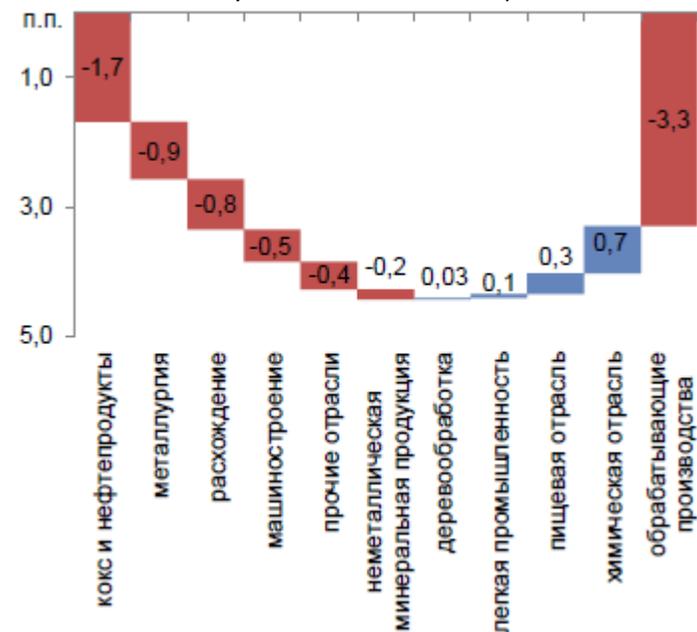


Рисунок 8.4. Динамика ВВП

Источник: МЭР РФ. Экономические обзоры, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

Продолжается расширение выпуска продукции первой необходимости. Темпы роста производства в пищевой промышленности составили в июле 2,0% г/г (4,8% г/г в июне, 2,4 % во 2кв20). Темпы роста в фармацевтической отрасли нормализуются (7,6 % г/г 8 июля) после рекордных показателей 2кв20 (36,8 % г/г в июне, 24,3% во 2кв20).

Улучшение динамики отмечается и в других отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на промежуточный и инвестиционный спрос. Сокращение спада наблюдается в металлургии и отраслях машиностроения. Продолжает уверенно расти производство химических веществ



(+7,8% г/г в июле). Кроме того, впервые за четыре месяца годовая динамика деревообработки перешла в положительную область (+0,7% г/г). Вместе с тем сокращение выпуска нефтепродуктов осталось на уровне июня (-7,4% г/г), по-прежнему внося отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности.

В июле продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-15,1% г/г после -14,2% г/г месяцем ранее). Основной вклад в сокращение выпуска по-прежнему вносит нефтяная отрасль. При этом темпы падения добычи сырой нефти (включая газовый конденсат) остались на уровне предыдущего месяца (-16,3% г/г), что связано с продлением рекордного сокращения добычи в рамках сделки ОПЕК+ еще на один месяц. В августе ожидается улучшение показателей нефтяной отрасли после планового смягчения ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 августа.

В результате разнонаправленных тенденций в обрабатывающих и добывающих отраслях динамика промышленного производства в целом в июле улучшилась - до -8,0 % г/г (-9,4 % г/г месяцем ранее).

Источник: МЭР РФ. Экономические обзоры, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

8.2 ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2020 ГОДА

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1П 2020 г. составил \$913,5 млн, что более чем в 2 раза выше показателя аналогичного периода 2019 г. Средний объем инвестиций в первой половине года за последние 5 лет (2015–2019 гг.) выше показателей текущего года на 32,6%, что говорит о небольшом снижении активности, выраженной в закрытых сделках. Наибольшее внимание инвесторов за I полугодие привлекла офисная (39%) и складская (23%) недвижимость.

Во II квартале 2020 г. было аккумулировано \$418,6 млн, что выше результатов II квартала 2019 г. на 30%.

Российская экономика перешагнула через острый этап ограничительных мер, связанных с пандемией коронавируса. По данным Oxford Economics, пик рецессии пришелся на II квартал 2020 г. за счет сокращения инвестиций в основной капитал, потребительских расходов и промышленного производства. ВВП в денежном выражении в рублях за первое полугодие сократился на 4% относительно аналогичного периода 2019 г. По прогнозам Oxford Economics, реальный ВВП по итогам года сократится на 6,2%. В 2021 г. экономика продемонстрирует восстановительный рост на 3,5%, в 2022–2023 гг. ежегодный прирост ВВП будет в диапазоне 2–3%, что обеспечит выход ВВП на допандемический уровень к 2023 г.

Центральный банк продолжил политику сокращения ключевой ставки для стимулирования кредитной деятельности. 19 июня ЦБ установил ключевую ставку на уровне 4,5%, что снизит стоимость банковского кредитования для бизнеса. Инфляция во II квартале опустилась ниже таргета в 4% (в конце июня она составила 3,2% к уровню аналогичного периода предыдущего года), но сокращение ключевой ставки способно ускорить ее темпы до уровня 4,5% до конца года. Снижение ключевой ставки также вызвало уменьшение бескупонной доходности ОФЗ (до 6,05% 30 июня), что увеличило привлекательность инвестиций в коммерческую недвижимость, обладающую более высокой доходностью.

Стоимость фьючерса на баррель нефти марки Brent возросла до уровня \$41,63 по состоянию на 30 июня, что на 47% выше его стоимости на 28 марта (\$28,25). Положительная динамика цен на нефть с последней декады апреля помогла рублю укрепиться относительно доллара на уровне 69,95 (30 июня) против уровня 28 марта (77,73).

Российские инвесторы обеспечили 85% от общего инвестиционного объема, в то время как доля иностранных инвесторов 15% или \$137 млн. Российские игроки хеджируют риски за счет инвестиций в качественную коммерческую недвижимость, которая дает стабильный арендный поток. Росту иностранных инвестиций препятствуют валютные и политические риски. Большая часть



инвестиций была совершена компаниями, обладающими активами в России и расширяющими портфель.

Традиционно, в кризисные периоды инвестиционная активность снова возвращается в столичные города.

Московский регион аккумулировал 85% инвестиционной активности. Санкт Петербург стал вторым по объему сделок (13%). На сделки с коммерческой недвижимостью в регионах пришлось не более 2% от общего объема. Несмотря на пандемию и экономическую турбулентность общее количество сделок увеличилось почти на 30% относительно первого полугодия 2019 г. Наибольшее количество сделок (44%) было заключено с активами стоимостью до \$20 млн. Более крупные сделки распределились равномерно. Отмечается рост количества крупных сделок (\$51 100 млн) относительно уровня аналогичного периода предыдущего года более, чем в 2 раза (8 сделок в П1 2020 против 3 сделок в П1 2019 г.)

Наиболее крупные сделки были заключены в офисном и складском сегменте в Москве и Санкт

Петербурге. Компания «АльфаСтрахование» купила здание в офисном комплексе «Парк Легенд» площадью 35 000 кв.м. Оператор гостиничного бизнеса «ГК «Жемчужина» инвестировала в покупку гостиницы «Пекин» (26 000 кв. м) на Большой Садовой улице. Одной из крупнейших сделок в Москве стала продажа бывшего здания «Минпромторга» (42 300 кв.м) структурам «Росатома». Крупнейшей сделкой в Санкт Петербурге стала продажа складского комплекса класса А (101 700 кв. м) компании «Профессиональные Логистические Технологии».

Наиболее пострадавшими от последствий пандемии стали секторы торговой и гостиничной недвижимости, которые были вынуждены практически полностью приостановить деятельность до снятия режима самоограничений. Интерес для инвесторов на данном этапе представляют в первую очередь высококачественные объекты торговой недвижимости с хорошим пулом арендаторов в Москве и Санкт Петербурге, которые после снятия ограничений продемонстрируют динамичное восстановление. Инвестиции в

гостиницы на данный момент зависят от спроса на туристические услуги в России.

Дальнейший рост инвестиций будет зависеть от восстановления российской экономики, потребительского спроса и стабилизации курса рубля. В течение года ожидается высокий интерес инвесторов к объектам коммерческой недвижимости в связи с наличием большого объема рублевой ликвидности. Инвесторы продолжают переговоры по начатым сделкам, а собственники коммерческой недвижимости демонстрируют договороспособность. Наибольший интерес инвесторов традиционно привлекает высококачественная офисная недвижимость, поскольку она демонстрирует устойчивость с точки зрения потенциальной просадки по арендному потоку, а также инвестиционной ликвидности.

Складские активы с арендаторами из секторов, которые имели возможность наращивать свою операционную деятельность в текущем сложном периоде (продукты питания, аптеки, курьерская доставка, онлайн ритейлеры и т.д.), также являются привлекательными объектами с точки зрения инвестиций.

Вакансия на складском рынке останется низкой в течение года (3 3,5%), а ставки зафиксируются на комфортном для собственников уровне. Несмотря на кризисные явления и возможные разрывы в арендном потоке, на рынке отсутствует большое количество дистресс активов (прежде всего в сегменте ритейла и гостиниц). Инвесторы стремятся пополнить портфель высококачественными объектами, которые служат хорошей страховкой средств во время кризиса.

Мы не ожидаем значимых изменений с точки зрения ценообразования предлагаемых активов текущий кризис показал, что это временная просадка, которая сказалась на всех одинаково и на арендодателе, и на арендаторе, и на инвесторе. Ожидается, что объем инвестиций в 2020 г. составит 2,0 2,5 млрд.

Источник: Colliers International

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России вырос за



девять месяцев 2020-го в сравнении с аналогичным периодом прошлого года на 40%, составив 2,2 млрд евро, сообщают игроки рынка. Это удивительно, если учесть, что в текущем году офисные пространства простаивают. Снижается интерес и к торговым объектам. Эксперты бурный рост объясняют завершением сделок, начатых еще в 2019-м, а также повышенным интересом инвесторов к складской недвижимости.

В консалтинговой компании Cushman & Wakefield столь существенный рост инвестиций в коммерческую недвижимость объясняют «хорошим началом года, несмотря на пандемию». «Под инвестициями понимается приобретение недвижимых активов, которые уже построены и функционируют.

Длительность сделки составляет 6–18 месяцев, поэтому те сделки, которые заключались во втором и третьем кварталах, были запланированы еще до пандемии», – поясняет руководитель департамента исследований и аналитики Cushman & Wakefield Денис Соколов, полагая, что пандемия тем не менее приведет к инвестиционной паузе в четвертом квартале текущего года и в первом квартале 2021 года.

Более половины из общей суммы инвестиций сегодня приходится на офисы (33%) и индустриальную недвижимость (27%). Участки под застройку заняли в общей структуре инвестиций 21%, ретейл – 15%.

«Рост объемов инвестиций наблюдался в третьем квартале 2020 года, но его пока нельзя назвать показателем восстановления рынка, так как в этот период завершались сделки, которые находились в процессе подготовки еще до наступления кризиса», – подтверждает директор департамента консалтинга и аналитики Knight Frank Ольга Широкова. По ее словам, более показательным будет четвертый квартал, в котором заключается большинство сделок за год.

По итогам девяти месяцев 2020 года наблюдается незначительная положительная динамика рынка инвестиций в недвижимость по сравнению с первым–третьим кварталами прошлого года, соглашаются в компании CBRE. Как замечают эксперты, во многом это произошло благодаря сильному первому кварталу. «Объем

вложений составил 180 млрд руб. против 166 млрд руб., увеличившись на 8%», – рассказывает старший директор отдела рынков капитала и инвестиций CBRE Ирина Ушакова. По ее мнению, по итогам года объем инвестиций в недвижимость приблизится к 250 млрд руб., что «не будет ощутимо ниже значения прошлого года».

По итогам третьего квартала объем инвестиционных сделок на всем рынке недвижимости России вырос в годовом выражении на 18% – с 0,95 до 1,12 млрд долл., что является самым высоким показателем за последние четыре года, отмечают в компании JLL. Столь высокие значения прошедшего квартала также эксперты объяснили отложенными сделками первого полугодия.

Другой тренд – рост инвестиций в складскую недвижимость. В структуре сделок за третий квартал 2020 года по 28–29% инвестиций приходится на складской, офисный и жилой сегменты. При этом на складском рынке закрыто сделок более чем на 320 млн долл., что стало наибольшим квартальным значением в этом сегменте с конца 2013 года. И участники рынка ожидают сохранения этого тренда и в будущем. «В четвертом квартале 2020 – начале 2021 года мы ожидаем сохранение повышенного интереса инвесторов к этому сегменту недвижимости: уже сейчас анонсированы потенциальные крупные сделки со складскими объектами, которые могут быть закрыты в ближайшем будущем или которые будут закрыты, когда объекты будут достроены», – сообщили в компании JLL.

Инвесторы проявляют высокий интерес к складскому сегменту, доля которого в объеме вложений в третьем квартале 2020 года составила 33% и была максимальной за последние пять лет, подтверждают в компании CBRE. В свою очередь, в сегменте торговой и офисной недвижимости наблюдается негативный тренд, отмечает Ушакова. «Объем инвестиций в объекты торговой недвижимости за девять месяцев 2020 года составил около 18 млрд руб., что на 36% ниже значения в январе–сентябре 2019 года. В сегмент офисной недвижимости было инвестировано примерно 64 млрд руб. за девять месяцев этого года, что на 59% превосходит объем вложений в аналогичном периоде 2019 года», – заявляют в



CBRE, подчеркивая, что основной прирост был сформирован за счет первого полугодия, в то время как в третьем квартале произошло ощутимое падение объема инвестиций в офисный сегмент.

Одним из последствий пандемии стало то, что резко упала цена коммерческой недвижимости в России, указывает гендиректор компании «Городские инновационные технологии» Сергей Минко. «Стоимость квадратного метра офисной недвижимости снизилась на 15% в среднем по стране, торговая недвижимость потеряла 25% стоимости, тогда как складские и производственные площади потеряли в цене меньше всех – 3–5%», – рассказывает он. Именно с этим обстоятельством и связан активный рост инвестиций в коммерческую недвижимость, продолжает эксперт. «Инвесторы используют момент, когда приобрести объекты можно с большим дисконтом. И совершенно очевидно, почему наибольшим спросом пользовались при этом складские и индустриальные площади – производство и склады будут востребованы всегда, даже если пандемия снова заставит большинство граждан России сидеть по домам».

Эксперты напоминают: обороты онлайн-торговли в этом году на фоне карантинных мер выросли в разы. Что же касается офисной и торговой недвижимости, то понятно, почему такие объекты не привлекли большего числа инвесторов: во время пандемии граждане активно уходят на удаленную работу и гораздо меньше посещают торговые центры.

В Cushman & Wakefield ожидают, что инвестиции в российский рынок коммерческой недвижимости в 2021 году составят примерно 3,5 млрд евро. «Формально российская экономика находится в списке наименее пострадавших от пандемии.

Ожидается, что по итогам года ВВП снизится примерно на 5%, в то время как Западная Европа демонстрирует двузначные темпы падения», – сообщают в компании, подчеркивая, что долгосрочные прогнозы не такие радужные. «Несмотря на ожидаемый рост цен на нефть и низкую безработицу, экономический рост в 2020–2024 годах не превысит 3%. Иными словами, отставание России от глобальной

экономики будет увеличиваться», – уверены аналитики.

Источник: ng.ru/s/economics/2020-10-06/1_7982_economics.html

8.3 ДАННЫЕ О РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НИЖНЕГО НОВГОРОДА

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НИЖНЕГО НОВГОРОДА

Обеспеченность жителей Нижнего Новгорода качественными торговыми площадями по итогам 3 кв. 2019 г. составляет 524 кв. м на 1 тыс. человек. Несмотря на снижение данного показателя относительно прошлогодних (562 кв. м на тыс. чел.) за счет исключения некоторых объектов из разряда «качественных торговых центров» конкуренция на рынке по-прежнему остается на высоком уровне.

Вследствие сложившейся экономической ситуации, снижения платежеспособности населения, а также избирательного и взвешенного подхода ритейлеров к развитию, рынок фактически замер – интерес девелоперов к сегменту торговой недвижимости продолжает снижаться.



Рисунок 8.5. Прирост торговых площадей в Н.Новгороде

Источник: Деловой Квартал, https://nn.dk.ru/news/rynok-fakticheski-zamer-interes-investorov-prodolzhaet-snizhatsya-no-zarabotat-esche-mozhno-237130089material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

Открытие нового торгового центра – «Автозаводец» – площадью 16 тыс. 700 кв. м в 2019 г. на общий рынок влияния практически не



оказало. Напротив, фактически, относительно прошлого года, обеспеченность качественной торговой недвижимостью уменьшилась на 6,8% за счет исключения консультантами устаревших или испытывающих значительные трудности объектов, например, ТЦ «Шоколад».

По мнению специалистов IDEM офисный рынок также был неинтересен инвесторам. В городе с 2016 г. не появилось ни одного профессионального бизнес-центра.

В среднем, по разным районам согласно статистике таких профильных порталов, как Research, Gipernn.ru, Cian.ru и Cremap.pro арендная ставка за 1 кв. м офисной недвижимости в Нижнем сейчас составляет от 505 до 814 руб. Наиболее востребованы офисы в Нижегородском районе и вблизи крупных транспортных узлов, потому ставки на аренду здесь самые высокие.

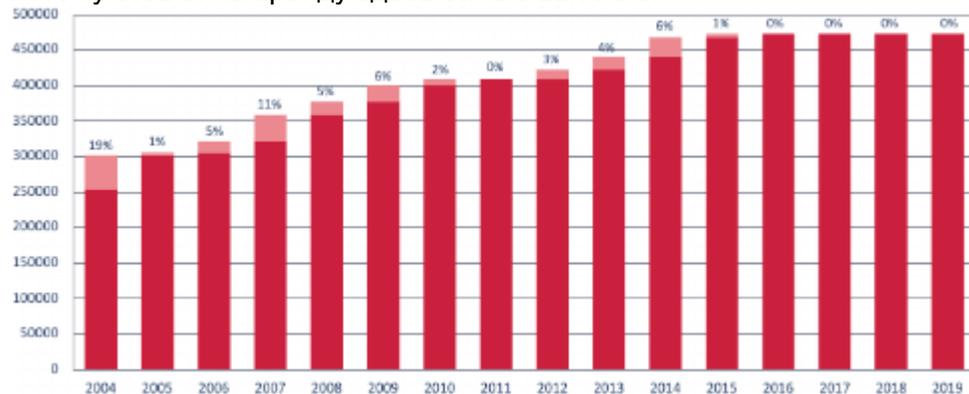


Рисунок 8.6. Динамика офисных площадей в Н.Новгороде

Источник: Деловой Квартал, https://nn.dk.ru/news/rynok-fakticheski-zamer-interes-investorov-prodolzhaet-snizhatsya-no-zarabotat-esche-mozhno-237130089material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

Если сравнивать нынешнюю цену аренды с показателями 2013 г., то получится, что в районах с хорошей бизнес-активностью ставки выросли на 12-15%. Хотя общий рост арендных ставок был даже ниже уровня инфляции.

Экономический кризис 2014 г. крайне негативно повлиял на рынок офисной недвижимости. Сохранение арендаторов и удержание ставок стали основными задачами управляющих компаний. Бизнес-центры, сосредоточенные на удержании ставки, получили высокую вакансию, а объекты, демонстрирующие политику сохранения арендаторов, вынуждены были прибегнуть к существенному дисконту: до 20-30% от докризисных цен.

Сейчас ситуация стабилизировалась, ставки аренды в некоторых БЦ на новые контракты в Нижегородском районе, в классах А и В впервые продемонстрировали хороший рост (до 11,5% за год). Остальные объекты, в целом, индексируют ставки в рамках инфляции.

Также, с точки зрения инвестиций, уровень доходности при покупке и последующей сдаче в аренду офисных помещений составляет 7,7-13,8%. Что для инвесторов, рассматривающих долгосрочные вложения, является удовлетворительным показателем, поскольку этот процент в большинстве случаев превышает, например, доходность государственных ценных бумаг.

Важно отметить, что на нижегородском рынке есть «хороший спрос» на помещения 1000-1500 кв. м, прежде всего, со стороны IT-компаний. Востребованы бизнес-центры А и В класса. Спрос на помещения площадью 1000 кв. м превышает предложение.

В ближайшие два года консультанты не прогнозируют строительства в Нижнем Новгороде новых бизнес-центров. Развитие сегмента будет происходить, в основном, за счет перепрофилирования объектов, строительство которых заканчивается, реконструкции объектов культурного наследия и, возможно, устаревших торговых центров. К примеру здание «Дома Крестьянина» (улица Алексеевская) с общей площадью 14 тыс. кв. м, возможно, будет перепрофилировано под бизнес-центр не ниже В класса с торговой галереей. Несколько лет идет реализация проекта, предусматривающего строительство МФЦ вблизи ЖД вокзала. Общая площадь здания около 15 тыс. кв. м, оно имеет высотность 3-9 этажей. Строение уже в высокой степени готовности и здесь также



есть перспективы реализации офисной функции.

Несмотря на сложившуюся динамику, гипотетически новый бизнес-центр класса А, В+ или В, расположенный в нагорной части Нижнего Новгорода, будет востребован рынком, при условии наличия парковки и размещения рядом с транспортно-пересадочным узлом, возможности организации «гибких пространств», имеющим в составе однообъемные помещения, общей площадью порядка 1000-1500 кв. м, — считает руководитель отдела стратегического консалтинга IDEM.

При этом новыми резидентами объектов, скорее всего, выступят

Таблица 8.2. Цены продажи земельных участков коммерческого назначения в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода

Источник	Цена предлож., руб.	Общая площадь, кв. м	Цена руб./кв. м	Источник	Цена предлож., руб.	Общая площадь, кв. м	Цена руб./кв. м
https://nn.cian.ru/sale/commercial/242777685/	10 000 000	100 000	100	https://nn.cian.ru/sale/commercial/237075788/	8 900 000	7 500	1 187
https://nn.cian.ru/sale/commercial/215554943/	12 000 000	15 000	800	https://nn.cian.ru/sale/commercial/229999363/	10 000 000	10 000	1 000
https://nn.cian.ru/sale/commercial/222303878/	2 000 000	1 700	1 176	https://nn.cian.ru/sale/commercial/245001975/	30 000 000	80 000	375
https://nn.cian.ru/sale/commercial/223048889/	16 000 000	19 400	825	https://nn.cian.ru/sale/commercial/231536931/	210000000	60 000	3 500
https://nn.cian.ru/sale/commercial/232050161/	9 000 000	80 000	113	https://nn.cian.ru/sale/commercial/244632352/	2 750 000	3 300	833
https://nn.cian.ru/sale/commercial/203903995/	29 300 000	60 000	488	https://nn.cian.ru/sale/commercial/244632353/	4 000 000	7 600	526
https://nn.cian.ru/sale/commercial/230878882/	2 750 000	1 000	2 750	https://nn.cian.ru/sale/commercial/230878887/	5 300 000	11 000	482
https://nn.cian.ru/sale/commercial/230554622/	9 000 000	7 500	1 200	https://nn.cian.ru/sale/commercial/242717332/	106000000	82 000	1 293
https://nn.cian.ru/sale/commercial/236206748/	6 000 000	3 000	2 000	https://nn.cian.ru/sale/commercial/230022874/	11 000 000	1 700	6 471
https://nn.cian.ru/sale/commercial/215549669/	1 400 000	1 100	1 273	https://nn.cian.ru/sale/commercial/230750900/	5 570 000	2 700	2 063
https://nn.cian.ru/sale/commercial/215552084/	2 700 000	2 300	1 174	https://nn.cian.ru/sale/commercial/230019661/	3 800 000	1 200	3 167
https://nn.cian.ru/sale/commercial/215554529/	5 000 000	6 200	806	https://nn.cian.ru/sale/commercial/227853032/	28 000 000	2 800	10 000
https://nn.cian.ru/sale/commercial/215612658/	7 500 000	10 000	750	https://nn.cian.ru/sale/commercial/241099710/	2 300 000	3 700	622

Источник: Циан.ру, <https://nn.cian.ru/sale/commercial/>, анализ Оценщика

Максимальное значение удельной стоимости земельных участков в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода составляет на дату определения стоимости 10 000 руб. за 1 кв. м.

Минимальное значение удельной стоимости земельных участков в

представители IT-сферы, управляющие, сервисные, проектные и инжиниринговые компании.

ОБЗОР СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ НИЖНЕГО НОВГОРОДА

Сведения относительно цен на земельные участки под коммерческую застройку в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода (места локализации Объекта оценки), представлены ниже.

Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода составляет на дату определения стоимости 100 руб. за 1 кв. м.

Среднее значение удельной стоимости земельных участков в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода



составляет на дату определения стоимости 1 730 руб. за 1 кв. м.

Медианное значение удельной стоимости земельных участков в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода составляет на дату определения стоимости 1 087 руб. за 1 кв. м.

Таблица 8.3. Цены продажи зданий свободного назначения в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода

Источник	Цена предлож., руб.	Общая площадь, кв. м	Цена руб./кв. м	Источник	Цена предлож., руб.	Общая площадь, кв. м	Цена руб./кв. м
https://nn.cian.ru/sale/commercial/245171247/	9 900 000	350	28 286	https://nn.cian.ru/sale/commercial/226998522/	6 000 000	210	28 571
https://nn.cian.ru/sale/commercial/244830351/	60 000 000	868	69 124	https://nn.cian.ru/sale/commercial/235777570/	6 690 000	100	66 900
https://nn.cian.ru/sale/commercial/231319080/	2 750 000	240	11 458	https://nn.cian.ru/sale/commercial/202449215/	124 000 000	1 550	80 000
https://nn.cian.ru/sale/commercial/217491325/	8 000 000	120	66 667	https://nn.cian.ru/sale/commercial/242000088/	12 500 000	400	31 250
https://nn.cian.ru/sale/commercial/229242548/	18 000 000	200	90 000	https://nn.cian.ru/sale/commercial/229164938/	8 000 000	190	42 105
https://nn.cian.ru/sale/commercial/233562956/	25 700 000	675	38 074	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/	33 000 000	939	35 144
https://nn.cian.ru/sale/commercial/235566187/	25 700 000	756	33 995	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/	19 000 000	692	27 457
https://nn.cian.ru/sale/commercial/244885705/	150 000 000	6 000	25 000	https://nn.cian.ru/sale/commercial/192995574/	18 000 000	1 116	16 129

Источник: Цуан.ру, <https://nn.cian.ru/sale/commercial/>, анализ Оценщика

Максимальное значение удельной стоимости помещений свободного назначения в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода составляет на дату определения стоимости 90 000 руб. за 1 кв. м.

Минимальное значение удельной стоимости помещений свободного назначения в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода составляет на дату определения стоимости 11 458 руб. за 1 кв. м.

Среднее значение удельной стоимости помещений свободного назначения в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода составляет на дату определения стоимости 43 135 руб. за 1 кв. м.

ОБЗОР СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ НИЖНЕГО НОВГОРОДА

Сведения относительно цен на здания свободного назначения в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода (места локализации Объекта оценки), представлены ниже.

Медианное значение удельной стоимости помещений свободного назначения в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода составляет на дату определения стоимости 34 569 руб. за 1 кв. м.

ОБЗОР ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО И ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ НИЖНЕГО НОВГОРОДА

Сведения относительно величины арендной платы за помещения свободного и офисного назначения в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода (места локализации Объекта оценки), представлены ниже.



Таблица 8.4. Величина арендной платы за помещения свободного и офисного назначения в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода

Источник	Общая площадь, кв. м	Ставка руб./кв. м в год	Источник	Общая площадь, кв. м	Ставка руб./кв. м в год
https://nn.cian.ru/rent/commercial/236683737/	350	2 640	https://nn.cian.ru/rent/commercial/219463646/	300-1100	5 400
https://nn.cian.ru/rent/commercial/236683736/	735	2 640	https://nn.cian.ru/rent/commercial/228697598/	1200	5 400
https://nn.cian.ru/rent/commercial/229164957/	120	4 800	https://nn.cian.ru/rent/commercial/229170295/	59	9 600
https://nn.cian.ru/rent/commercial/229164952/	60	4 800	https://nn.cian.ru/rent/commercial/241605567/	24	9 150
https://nn.cian.ru/rent/commercial/229164953/	38	4 800	https://nn.cian.ru/rent/commercial/241631512/	17	9 000
https://nn.cian.ru/rent/commercial/229164956/	50	4 800	https://nn.cian.ru/rent/commercial/229170258/	200	7 500
https://nn.cian.ru/rent/commercial/229167025/	33	4 800	https://nn.cian.ru/rent/commercial/242721567/	500	6 000
https://nn.cian.ru/rent/commercial/229167034/	35	4 800	https://nn.cian.ru/rent/commercial/239233290/	502	5 977
https://nn.cian.ru/rent/commercial/229164954/	37	4 800	https://nn.cian.ru/rent/commercial/236683736/	735	2 640
https://nn.cian.ru/rent/commercial/229163490/	27	4 800	https://nn.cian.ru/rent/commercial/229167063/	120	4 800
https://nn.cian.ru/rent/commercial/229168935/	300-1100	6 600	https://nn.cian.ru/rent/commercial/238202423/	500	4 080

Источник: Цуан.ру, <https://nn.cian.ru/sale/commercial/>, анализ Оценщика

Максимальное значение величины арендной платы за помещения свободного и офисного назначения в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода составляет на дату определения стоимости 9 600 руб. за 1 кв. м в год с учетом НДС.

Минимальное значение величины арендной платы за помещения свободного и офисного назначения в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода составляет на дату определения стоимости 2 640 руб. за 1 кв. м в год с учетом НДС.

Среднее значение величины арендной платы за помещения свободного и офисного назначения в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода составляет на дату определения стоимости 5 447 руб. за 1 кв. м в год с учетом НДС.

Медианное значение величины арендной платы за помещения свободного и офисного назначения в Московском, Сормовском и Канавинском районах Нижнего Новгорода составляет на дату определения стоимости 4 800 руб. за 1 кв. м в год с учетом НДС.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- объект оценки, расположенный по адресу: Н.Новгород, Московский р-н, Сормовское ш., 24м, относится к сегменту недвижимости свободного назначения;
- рынок продажи и аренды административно-складской недвижимости в Н. Новгороде развит, неактивен и информационно доступен;
- рынок продажи земельных участков схожего назначения с объектом оценки в Н.Новгороде развит, неактивен и информационно доступен .

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав). Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) - разный



объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала). Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для оцениваемого объекта и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость - все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.
- отличие цены предложения и цены сделки. Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости
- состояние рынка (в том числе время продажи). Рынок может

быть активным и не активным, от этого зависят диапазоны применяемых корректировок.

- местоположение. Характеристики района расположения оцениваемого объекта оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят: престижность района расположения объекта; развитость инфраструктуры района, качество ближайшего окружения; транспортная и пешеходная доступность объекта, расположение относительно крупных улиц, торговых коридоров.
- тип недвижимости. Фактор учитывает отнесение объекта к одному из типов недвижимости – встроенное помещение, встроенно-пристроенное помещение, отдельно стоящее здание
- состояние объекта. Как правило, новые здания и здания в хорошем состоянии имеют более высокую стоимость, чем здания в удовлетворительном состоянии. Новые здания и здания в хорошем состоянии не требуют дополнительных капиталовложений для проведения ремонтных работ.



9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методология проведения оценки регламентирована действующим законодательством и стандартами оценки.

9.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту

оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны были быть применены при проведении оценки.

9.2 Подходы к оценке

В практике оценки различных объектов применяют три основных подхода, регламентированных действующим законодательством и стандартами:

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297



Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка и предприятия.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлено выше.

Оценщик проанализировал возможность применения подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлено выше.

Оценщик проанализировал возможность применения подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Объектом оценки в настоящем Отчете, с учетом проведенного выше анализа, является Недвижимое имущество в составе двухэтажного нежилого здания кад. № 52:18:00200010:125 общей площадью 519,8 кв. м, расположенного на земельном участке кад. № 52:18:0020010:19 общей площадью 468 кв. м, расположенное по адресу: Н.Новгород, Московский р-н, Сормовское ш., 24м, принадлежащее ООО «Анита».



СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Рынок земли в России – наиболее устоявшийся сектор рынка, располагающие достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа продаж. Заказчиком предоставлен необходимый и достаточный объем информации, позволяющий применение Сравнительного подхода для оценки земельного участка.

Улучшения земельного участка – оцениваемые здания на дату оценки так же имеют достаточно сопоставимых объектов-аналогов. Оценщик использует Сравнительный подход для оценки зданий.

Доходный подход

С точки зрения охвата различных сторон функционирования имущества доходный подход, является наилучшим, так как доходная модель стоимости позволяет учесть факторы любого уровня. Однако использование на практике методов доходного подхода связано с рядом ограничений и допущений. В первую очередь они связаны с тем, что методы доходного подхода основаны на модели оценки бизнеса, а значит, возникает необходимость исключения влияния таких параметров, как структура капитала, наличие нематериальных активов (лицензий и др.) и пр.

Как указывалось выше, рынок земли в России располагает достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа доходности аналогичных объектов. При этом данные об арендных ставках (арендной плате, рентных платежах или доходах) в открытом доступе встречаются достаточно редко. Значительная

часть договоров аренды заключается не на рыночных условиях. Поэтому Доходный подход в рамках настоящего исследования для оценки земельного участка неприменим.

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Рынок недвижимости в России располагает достаточным количеством данных для проведения сравнительного анализа доходности аналогичных объектов. Оценщик применяет Доходный подход для оценки зданий.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости (п.24, в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных



сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Учитывая вышеизложенное, Оценщик в настоящей работе не использует Затратный подход в процессе оценки нежилого здания.

Затратный подход к оценке стоимости земельных участков можно

реализовать с помощью метода развития (освоения) земельного участка, связанного с достаточно большим количеством допущений, критично снижающих достоверность оценки. Поэтому оценщик отказался от применения Затратного подхода для расчета рыночной стоимости земельного участка.



10 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

10.1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Согласно классической теории оценки (в частности – Оценка рыночной стоимости под общей ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998 г.), Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность». Таким образом, принцип замещения не подразумевает «идентичности» объектов, выступающих в качестве заместителя оцениваемого объекта. Вместо этого данный принцип подразумевает инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в оцениваемый объект.

В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заместитель оцениваемого объекта, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок – это попытка идентифицировать заместители, которые обладают такой же привлекательностью, что и оцениваемый объект. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия

между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. имущества, которое наиболее сопоставимо с оцениваемым по всем основным параметрам;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках и особых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по износу, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Основной используемый принцип в сравнительном подходе – сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке,
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога,

10.2 ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Земля как природный ресурс, основа формирования среды проживания населения, объект недвижимости и основное средство



производства подлежит стоимостной оценке.

При оценке рыночной стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

Земля является природным ресурсом, который невозможно свободно произвести в отличие от других объектов недвижимости.

При оценке необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли.

Земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов.

В отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизация, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07 марта 2002 года № 568-р, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения относятся к сравнительному подходу к оценке. Метод

капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования относятся к доходному подходу к оценке. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнительного анализа продаж. Применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость



объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий

каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта



недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между

собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- в сравнительном подходе - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;



- в доходном подходе - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования;
- в затратном подходе – метод изъятия, метод определения затрат на освоение, оценка по затратам на инфраструктуру.

Перечисленные методы применяются в оценке стоимости земельных участков, находящихся в собственности, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка и в оценке земельных участков реализуется совместно с другими подходами.

Методом, наиболее адекватно отражающим стоимость оцениваемого объекта является метод сравнительного анализа продаж.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.
- Условия финансирования. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.
- Условия и время продажи. Поскольку затруднительно рассчитать

поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

- Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.
- Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Для сравнительного анализа были выбраны аналоги наиболее соответствующие оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наиболее эффективного использования объекта.

Основными параметрами (критериями) отбора послужили следующие параметры:

- местоположение;
- назначение объекта (в соответствии с НЭИ).

ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к



общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв.

Таблица 10.1. Информация об аналогах для оцениваемого земельного участка кад. № 52:18:0020010:19

Характеристика	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник		https://nn.cian.ru/sale/commercial/222303878/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/235011186/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/237075788/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/230554622/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/215549669/
Вид права	Аренда	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.
Местоположение	Сормовское ш., 24м	ул. Анри Барбюса	Моск. ш.	Моск. ш.	Моск. ш.	Моск. ш.
Общая площадь, кв. м	468	1 700	1 100	7 500	7 500	2 300
Дата предложения		Актуально	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Категория	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС
Разрешенное исп.	Адм. здание	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.
Электроснабжение	Есть	Есть	по границе	на участке	на участке	по границе
ВК	Есть	Есть	Есть	по границе	по границе	ТУ
Газ	Есть		по границе	ТУ	ТУ	по границе
Отопление	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена, руб. с НДС		2 000 000	1 400 000	8 900 000	9 000 000	2 700 000

Источник: анализ Оценщика

Копии источников получения информации приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Классификация поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках

м).

На основании приведенных требований в качестве аналогичных для оцениваемых земельных участков выбраны следующие земельные участки:

объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.



РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВК

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

- Метод парных продаж. 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.
- Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-

оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

- Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На основании изложенного:



Таблица 10.2. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок кадастровый № 52:18:0020010:19, руб.

Наименование	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Вид права	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Сормовское ш., 24м	ул. Анри Барбюса	Московское шоссе	Московское шоссе	Московское шоссе	Московское шоссе
Общая площадь, кв. м	468	1 700	1 100	7 500	7 500	2 300
Дата предложения		Актуально	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Категория	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС
Разрешенное исп.	Адм. здание	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Электроснабжение	Есть	Есть	по границе	на участке	на участке	по границе
ВК	Есть	Есть	Есть	по границе	по границе	ТУ
Газ	Есть		по границе	ТУ	ТУ	по границе
Отопление	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена, руб.		2 000 000	1 400 000	8 900 000	9 000 000	2 700 000
Цена, руб./кв. м		1 176	1 273	1 187	1 200	1 174
Корректировки						
Условия продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Вид права, %		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Торг, %		-16%	-16%	-16%	-16%	-16%
Местоположение, %		0%	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, %		-9%	-9%	-16%	-16%	-9%
Дата предложения, %		0%	0%	0%	0%	0%
Разрешенное исп., %		0%	0%	0%	0%	0%
Электроснабжение, %		0%	19%	0%	0%	19%
ВК, %		0%	0%	19%	19%	19%
Газ, %		0%	22%	22%	22%	22%
Коммуникации, %		0%	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %		-40%	1%	-6%	-6%	20%
Цена, руб./кв. м	1 132	709	1 289	1 119	1 132	1 412
Рыночная стоимость, руб.	529 919					

Источник: анализ Оценщика



ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК

Копии источников получения информации для внесения поправок приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Корректировка на условия продажи. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

Корректировка на вид права. Оцениваемый земельный участок находится в аренде. Аналогичные участки находятся в собственности их владельцев и экспонируется право собственности.

Для учёта данного фактора применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 2» в таблице 22 на стр. 87.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с вероятностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга.

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 2» в таблице 121 на стр. 253.

Корректировка на дату предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков за период от даты экспонирования до даты оценки. Цены всех объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Средний срок экспозиции земельных участков составляет порядка 6-12 месяцев. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость и престижность района, социальное положение населения и прочие факторы.

Поскольку аналогичные земельные участки находятся в непосредственной близости от оцениваемого, корректировка не применяется.

Корректировка на площадь. Объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.

Корректировка для объектов-аналогов произведена на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 2» в таблице 44 на стр. 105.

Корректировка на назначение. Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний. В данном случае назначение выбранных аналогов совпадает с НЭИ оцениваемого участка. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Корректировка на коммуникации. Объекты с коммуникациями на участке, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше, чем объекты с коммуникациями, расположенными на границе или рядом с участком.

Для учёта данного фактора применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 2» в таблице 59 на стр. 163.



10.3 ОЦЕНКА ЗДАНИЯ

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

- **Права на недвижимость.** В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной стоимости и доступном текущем финансировании.
- **Условия финансирования.** Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.
- **Условия и время продажи.** Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.
- **Время сделки** является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.
- **Местоположение.** Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение в определенных случаях весьма ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

- **Физические характеристики.** Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Аналоги для сравнительного анализа были выбраны с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора в данном отчете послужили следующие параметры:

- местоположение;
- основная техническая характеристика (характеристики);
- назначение объекта (в соответствии с НЭИ);
- техническое состояние объекта;
- техническая оснащенность объекта.

ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки в отношении объекта оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

КЛАССИФИКАЦИЯ ПОПРАВОК

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках



объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВК

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие.

Метод парных продаж. 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.

Метод анализа затрат. Метод основан на анализе затрат,

необходимых для доведения физического либо правового состояния анализируемых объектов-аналогов до фактического состояния оцениваемого объекта.

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

Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

ВЫБОР АНАЛОГОВ И АНАЛИЗ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ

На основании приведенных требований в качестве аналогичных для оцениваемого производственного здания выбраны следующие объекты:



Таблица 10.3. Информация об аналогах для оцениваемого здания

Характеристика	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение	Сормовское ш., 24м	Сормовское ш., 24л	Ракетная ул., 9Ш	пр. Бурнаковский, д. 12а	Чаадаева, д. 5В
Дата предложения	ноя.20	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Общая площадь, кв. м	519,8	400	190	939	692
Этажность	2	2	2	2	3
Назначение	Свободное	Свободное	Офисное	Офисное	Свободное
Конструктив	Сруб	Кирпич, прекр. ж/б	Кирпич, прекр. Дер.	Кирпич, прекр. ж/б	Смеш.
Состояние	Требуется капремонта	Требуется косм. ремонта	Рабочее	Рабочее	Требуется косм. ремонта
Электроснабжение	Требуется замена	Есть	Есть	Есть	Есть
ВК	Требуется замена	Есть	Есть	Есть	Есть
Отопление	Требуется замена	Есть	Есть	Есть	Есть
Парковка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Земельный участок, кв. м	468	232	1 000	2 800	388
Цена, руб. с НДС		12 500 000	8 000 000	33 000 000	19 000 000

Источник: анализ Оценщика

Копии страниц источников информации об аналогах приведены в приложении к отчету.

На основании приведенных данных:



Таблица 10.4. Определение рыночной стоимости нежилого здания кадастровый № 52:18:00200010:125

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв. м	519,8	400	190	939	692
Земельный участок, кв. м	468	232	1 000	2 800	388
Цена, руб. с НДС		12 500 000	8 000 000	33 000 000	19 000 000
Цена, руб./кв. м с НДС		31 250	42 105	35 144	27 457
Цена здания, руб.		12 237 305	6 867 694	29 829 544	18 560 665
Цена здания, руб./кв. м		30 593	36 146	31 767	26 822
Корректировки					
Условия продажи, %		0%	0%	0%	0%
Торг, %		-13%	-15%	-15%	-13%
Дата предложения, %		0%	0%	0%	0%
Местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Красная линия, %		-19%	0%	0%	0%
Метро, %		0%	-16%	-2%	-17%
Доступ, %		0%	0%	0%	0%
Парковка, %		0%	0%	0%	0%
Общая площадь, %		0%	-12%	7%	0%
Тип, %		0%	0%	0%	0%
Качество здания, %		0%	0%	-22%	0%
Отделка, %		-20%	-20%	-20%	-20%
Суммарная корректировка, %		-52%	-63%	-52%	-50%
Цена, руб./кв. м без НДС	11 859	12 237	11 235	12 786	11 176
Рыночная стоимость, руб. без НДС и ЗУ	6 164 140				
Рыночная стоимость ЗУ, руб.	529 919				
Рыночная стоимость, руб. без НДС	6 694 060				

Источник: анализ Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК.

Копии страниц источников получения информации для внесения поправок приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Корректировка на условия продажи. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.



Разница между ценой предложения и ценой сделки. Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга.

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (для городов-миллионников)» в таблице 114 на стр. 209.

Объем прав и Дата информации. Корректировки не применялись, поскольку во всех случаях экспонировано право собственности. Объявления о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от областного (районного) центра, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость района, социальное положение населения и прочие факторы.

Поскольку аналогичные объекты расположены в непосредственной близости от объекта оценки, корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на местоположение относительно «красной линии». Данная корректировка учитывает удаленность объекта от главной локальной магистрали. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости объектов, расположенных внутриквартально.

Корректировка произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020

под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (для городов-миллионников)» в таблице 43 на стр. 88.

Корректировка на местоположение относительно станции метро и др. общественного транспорта. Данная корректировка учитывает удаленность объекта от главной локальной магистрали. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости объектов, расположенных внутриквартально.

Корректировка произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (для городов-миллионников)» в таблице 48 на стр. 97.

Корректировка на степень доступа к объекту. Обычно, при прочих равных условиях, объекты со свободным доступом продаются по более высокой в пересчете на единицу площади цене относительно объектов, расположенных на закрытой территории (объекты с жестким пропускным режимом).

Поскольку доступ на аналогичные объекты свободный, как и доступ на Объект оценки, корректировка не производится.

Наличие организованной парковки. Обычно, при прочих равных условиях, объекты, оснащенные бесплатной организованной парковкой продаются по более высокой в пересчете на единицу площади цене относительно объектов, не оснащенных бесплатной организованной парковкой.

Поскольку организованная бесплатная парковка на аналогичных объектах отсутствует, как и на Объекте оценки, корректировка не производится.

Корректировка на площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в



пересчете на единицу площади цене.

Корректировка проведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (для городов-миллионников)» в таблице 64 на стр. 119.

Назначение (тип объекта). Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний.

В данном случае назначение выбранных аналогов в целом совпадает с назначением оцениваемого объекта. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Качество здания. Корректировка учитывает строительно-техническое, физическое состояние здания, качество ремонта здания и прочие факторы.

Поскольку внешне аналогичные объекты соответствуют оцениваемому зданию, корректировка не применяется.

Корректировка на состояние отделки. Корректировка учитывает строительно-техническое, физическое состояние объекта, качество ремонта и прочие факторы.

Корректировка проведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (для городов-миллионников)» в таблице 93 на стр. 158.



11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

В рамках настоящего отчета для расчета стоимости объекта целесообразным представляется использование метода прямой капитализации, так как, исходя из анализа рынка, объекта оценки, наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок не менее года с фиксированной арендной платой. То есть, доход, приносимый помещением, будет относительно постоянным и при этом достаточно точно прогнозируемым.

Основой данного анализа является текущий денежный доход, получаемый владельцем объекта недвижимости. Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, т.е. основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$V = I/R, \text{ где}$$

V – стоимость,

I – чистый доход,

R – коэффициент капитализации.

11.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

Согласно методу ДДП (метод прямой капитализации дохода является частным случаем метода ДДП) стоимость основывается на будущих денежных потоках. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста дохода не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определение адекватной продолжительности прогнозного периода - задача, имеющая две взаимосвязанных составляющих. С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости. С другой стороны, чем длиннее прогнозный период, тем сложнее прогнозирование конкретных величин выручки, расходов, темпов изменения величин. По сложившейся в странах с развитой экономикой практике прогнозный период в зависимости от целей оценки и особенностей объекта оценки составляет, как правило, от 5 до 10 лет.

11.2 ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ И ПО ОКОНЧАНИИ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

В рамках настоящего исследования определяется величина рыночной арендной платы за нежилые помещения производственно-складского назначения.

Типичной мотивацией инвестора на рынке является получение дохода. Очевидно, что способность любого объекта приносить доход характеризуется сроком жизни его составляющих:

- земельного участка;



- улучшений земельного участка.

Земля по определению является физически и функционально не изнашиваемым активом.

Срок жизни зданий и нежилых помещений, определяется на основании данных МосЖилНИИпроект (<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>).

С учетом фактического возраста зданий, можно заключить, что объект оценки способен приносить доход в течение периода прогнозирования и по его окончании (не менее 20 лет).

В данном исследовании проведен анализ капитализированного дохода за пять будущих лет с пересчетом дохода в последующие годы в продажную цену объекта в конце пятого года. Основой данного анализа является поток денежных средств, получаемых владельцем.

Первым шагом данного анализа является определение

потенциального валового дохода.

11.3 ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить реальную рыночную арендную ставку (реальный поток доходов) на аналогичные здания и строения.

В качестве аналогов для сравнительного анализа выбраны здания и помещения, имеющие аналогичные характеристики. С этой целью был проанализирован рынок аренды помещений в схожих с расположением оцениваемых объектов зонах и выбраны аналоги. В соответствии с результатами, полученными в разделе «Анализ НЭИ» наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости в составе объекта оценки достигается при использовании его в качестве объекта свободного назначения.

В качестве аналогов выбраны следующие объекты:



Таблица 11.1. Информация об аналогах

Характеристика		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник		https://nn.cian.ru/rent/commercial/236683736/	https://nn.cian.ru/rent/commercial/229167063/	https://nn.cian.ru/rent/commercial/219463646/	https://nn.cian.ru/rent/commercial/239233290/	https://nn.cian.ru/rent/commercial/238202423/
Местоположение	Сормовское ш., 24	Сормовское ш., 24	Сормовское ш., 24/23	Сормовское ш., 1Д	Сормовское ш., 20	Сормовское ш., 24А
Вид использования	Своб. назн.	Офис	Офис	Офис	Своб. назн.	Офис
Площадь, кв. м	519,8	735	120	300-1100	502	500
Ставка, руб. кв. м в год с НДС		2 640	4 800	5 400	5 977	4 080
Коммунальные платежи		Не вкл.				
Качество здания	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Состояние	Тр. капремонт	Тр. ремонт	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Тр. ремонт
Тип	ОСЗ	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Красная линия	Внутри	Внутри	КП	КП	КП	Внутри
Метро	10 мин.	10 мин.	5 мин.	10 мин.	5 мин.	10 мин.
Доступ	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Праковка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	ноя.20	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид права	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Движимое имущество	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Источник: анализ Оценщика

Копии источников информации об аналогах приведены в приложении к настоящему отчету.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) послужили:

- Права на недвижимость.

- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

Аналоги для сравнительного анализа были выбраны с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора служат следующие



параметры:

- основная техническая характеристика (характеристики);
- техническое состояние объекта;
- техническая оснащенность объекта.

Единицы сравнения

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная

характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м в год). Был проанализирован рынок аренды и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта.

На основании изложенного:



Таблица 11.2. Расчет арендной ставки для нежилого здания кадастровый № 56:44:0112003:2602, адрес: г. Оренбург, ул. Липовая, д. 6, общая площадь 1 774,2 кв. м.

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв. м	519,8	735	120	300-1100	502	500
Ставка, руб. кв. м в год с НДС		2 640	4 800	5 400	5 977	4 080
Коммунальные платежи		Не вкл.				
Вид права	Прямая аренда					
Движимое имущество	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировки						
Условия продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Торг, %		-13%	-13%	-13%	-12%	-13%
Дата предложения, %		0%	0%	0%	0%	0%
Местоположение, %		0%	0%	0%	0%	0%
Красная линия%		0%	-20%	-20%	-26%	0%
Метро, %		0%	0%	0%	0%	0%
Доступ, %		0%	0%	0%	0%	0%
Парковка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, %		0%	0%	0%	0%	0%
Тип, %		8%	8%	8%	8%	8%
Вид использования, %		0%	0%	0%	-15%	0%
Качество здания, %		0%	0%	0%	0%	0%
Отделка, %		-19%	-19%	-19%	-19%	-19%
Суммарная корректировка, %		-24%	-44%	-44%	-64%	-24%
Скорректир. цена, руб./кв. м без НДС		1 676	2 248	2 529	1 778	2 591
Среднее значение, руб./кв. м в год без НДС	2 164					

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК.

Копии страниц источников, использованных для внесения корректировок, приведены в приложении к настоящему отчету.

Корректировка на условия продажи. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными

условиям продажи Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

Разница между ценой предложения и ценой сделки. Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью



снижения цены за объект недвижимости в процессе торга.

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (для городов-миллионников)» в таблице 114 на стр. 209.

Объем прав и Дата информации. Корректировки не применялись, поскольку во всех случаях экспонировано право собственности. Объявления о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от областного (районного) центра, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость района, социальное положение населения и прочие факторы.

Поскольку аналогичные объекты расположены в непосредственной близости от объекта оценки, корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на местоположение относительно «красной линии». Данная корректировка учитывает удаленность объекта от главной локальной магистрали. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости объектов, расположенных внутриквартально.

Корректировка произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (для городов-миллионников)» в таблице 43 на стр. 88.

Корректировка на местоположение относительно станции метро и др. общественного транспорта. Данная корректировка учитывает удаленность объекта от главной локальной магистрали. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости объектов, расположенных внутриквартально.

Корректировка произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (для городов-миллионников)» в таблице 48 на стр. 97.

Корректировка на степень доступа к объекту. Обычно, при прочих равных условиях, объекты со свободным доступом продаются по более высокой в пересчете на единицу площади цене относительно объектов, расположенных на закрытой территории (объекты с жестким пропускным режимом).

Поскольку доступ на аналогичные объекты свободный, как и доступ на Объект оценки, корректировка не производится.

Наличие организованной парковки. Обычно, при прочих равных условиях, объекты, оснащенные бесплатной организованной парковкой продаются по более высокой в пересчете на единицу площади цене относительно объектов, не оснащенных бесплатной организованной парковкой.

Поскольку организованная бесплатная парковка на аналогичных объектах отсутствует, как и на Объекте оценки, корректировка не производится.

Корректировка на площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Поскольку в настоящем разделе анализируется сдача помещений оцениваемого здания в аренду, площадь помещений различна, корректировка не производится. Разумный собственник, выбирая



наиболее эффективный путь получения дохода от принадлежащей ему недвижимости, как правило сдает здание частями в зависимости от состава помещений.

Тип объекта. Стоимость встроенного помещения и отдельно стоящего здания различается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний.

В данном случае корректировка произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (для городов-миллионников)» в таблице 66 на стр. 128.

Назначение (вид использования). Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний.

В данном случае назначение выбранных аналогов в целом совпадает с назначением оцениваемого объекта. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Качество здания. Корректировка учитывает строительно-техническое, физическое состояние здания, качество ремонта здания и прочие факторы.

Поскольку внешне аналогичные объекты соответствуют оцениваемому зданию, корректировка не применяется.

Корректировка на состояние отделки. Корректировка учитывает строительно-техническое, физическое состояние объекта, качество ремонта и прочие факторы.

Корректировка проведена на основании данных, приведенных

Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (для городов-миллионников)» в таблице 93 на стр. 158.

11.4 ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

Анализ рыночной ситуации, выполненный в разделе «Анализ рынка», обозначил достаточно высокий спрос на аналогичные объекты. Для целей данного расчета потери от недополучения арендных платежей рассчитываются исходя из двух видов потерь:

- недополучение арендных платежей, связанное с периодом времени, необходимым на поиск арендаторов и оформление документов, или ротация арендаторов;
- потери от недозагрузки, это объясняется сложностью сдачи в аренду всех площадей комплекса.

Принимая во внимание сложившуюся практику авансирования арендных платежей во всех секторах недвижимости, потери от недосбора платежей составят 0%.

Потери от недозагрузки определены в соответствии с анализом, приведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» в таблице 16 на стр. 48.

11.5 ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу с учетом операционных расходов и резерва на замещение.



Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей операционных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода. К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости.
- Коммунальные платежи.
- Расходы на комплексную уборку.
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности.
- Расходы на страхование объекта.
- Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки помещений.

Постоянные расходы (fixed expenses) — это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от

коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних – оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$$OP = Y_{\text{Пост.}} + Y_{\text{Перемен.}} + R_{\text{Замещ.}}, \text{ где}$$

$Y_{\text{Пост.}}$ – условно постоянные операционные расходы;

$Y_{\text{Перемен.}}$ – условно переменные операционные расходы;

$R_{\text{Замещ.}}$ – резерв на замещение.

В состав операционных расходов (ОР) включаются те расходы, которые несет арендодатель.

Поскольку арендные ставки аналогичных объектов не включают операционные расходы, для целей настоящего исследования величина операционных расходов составляет 0%.

11.6 КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Для дальнейших расчетов использована ставка капитализации в качестве которой принята средняя текущая доходность для помещений свободного назначения в размере 12,4%, определенная в соответствии с анализом, приведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» в таблице 37 на стр. 78.

11.7 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

На основании выполненных расчетов, величина рыночной стоимости, рассчитанная методом прямой капитализации:



Таблица 11.3. Расчет рыночной стоимости нежилого здания кад. № 52:18:00200010:125

Показатель	Величина
Общая площадь, кв. м	519,80
Арендная ставка, руб./кв. м/год без НДС	2 164
Потенциальный валовой доход, руб.	1 125 092
Недозагрузка, %	20,8%
Потери от недозагрузки, руб.	234 019
Недосбор платежей, %	0,0%
Потери от недосбора платежей, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	891 073
Эксплуатационные расходы, %	0,0%
Эксплуатационные расходы, руб.	0
Чистый операционный доход, руб.	891 073
Текущая доходность, %	12,4%
Рыночная стоимость без НДС	7 186 073
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	529 919
Рыночная стоимость, руб. без учета НДС и ЗУ	6 656 154
Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	7 186 073

Источник: расчеты Оценщика



12 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Основываясь на использованных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о рыночной стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

Таблица 12.1. Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов, руб. без НДС

Наименование	Сравнительный	Доходный	Затратный
Здание	6 164 140	6 656 154	Не применялся
Земельный участок	529 919	Не применялся	Не применялся

Источник: *Расчеты Оценщика*

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);

- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

В рамках Сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе цен по сделкам купли-продажи аналогичного имущества. Другими словами, сравнительный анализ предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть реализован при наличии достаточно сформировавшегося рынка. На дату определения стоимости рынок располагает большим количеством аналогичных объектов, является достаточно устойчивым и стабильным.

Доходный подход так же является достаточно объективным инструментом, т.к. данный объект недвижимости способен приносить доход.

Потому результатам, полученным в рамках Сравнительного и Доходного подхода, присваивается одинаковый весовой коэффициент 0,5.

В результате проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что на 09 ноября 2020 г. согласованная рыночная стоимость составляет:



Таблица 12.2. Согласование результатов оценки, руб. без учета НДС

Наименование	Результат			Вес			Результат
	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	
Здание	6 164 140	6 656 154	Не применялся	0,50	0,50	0,00	6 410 147
Земельный участок	529 919	Не применялся	Не применялся	1,00	0,00	0,00	529 919
Объект оценки	6 694 060	7 186 073	Не применялся	0,50	0,50	0,00	6 940 066

Источник: расчеты Оценщика



13 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов, с учетом сделанных допущений, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (Недвижимое имущество в составе двухэтажного нежилого здания кад. № 52:18:00200010:125 общей площадью 519,8 кв. м, расположенного на земельном участке кад. № 52:18:00200010:19 общей площадью 468 кв. м, расположенное по адресу: Н.Новгород, Московский р-н, Сормовское ш., 24м, принадлежащее ООО «Анита») на дату определения стоимости 09 ноября 2020 г., округленно, без учета НДС, составляет:

6 940 066 (Шесть миллионов девятьсот сорок тысяч шестьдесят шесть) руб., в том числе:

1. Двухэтажное нежилое здание кад. № 52:18:00200010:125 общей площадью 519,8 кв. м – 6 410 147 руб.;
2. Земельный участок кадастровый № 52:18:00200010:19 общей площадью 468 кв. м – 529 919 руб.



14 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности
 - Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами
 - Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов
 - Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон
 - Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата
 - Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета)
 - Отчет выполнен в соответствии с требованиями ФСО № 1, № 2, № 3, № 7, а также стандартов СРО, членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке.
 - Статус оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке
 - Образование оценщика соответствует необходимым требованиям
 - Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества
 - Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета
 - Результат оценки признается действительным на дату оценки

Оценщик



Г.П. Беляев



15 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
3. Стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 254, 255, 256.
4. Федеральные стандарты оценки, утвержденные соответствующими приказами Минэкономразвития России;
5. Стандарты и правила СРО, членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке.

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

6. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.
7. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.

8. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 1997г.
9. С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
10. Г.С.Харрисон. «Оценка недвижимости» пер. с англ.-М.,1994г.
11. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., «Дело»,1998г.

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.

13. Минэкономразвития (www.economy.gov.ru);
14. Росбизнесконсалтинг (РБК) (www.quote.ru);
15. Сайт Центрального банка РФ (www.cbr.ru); Госкомстата РФ(www.gks.ru); Управления финансовыми рисками (www.finrisk.ru); Института экономики переходного периода (www.iet.ru).
16. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М: Финансы и статистика, 2005.



16 ПРИЛОЖЕНИЕ

16.1 Копии документов оценщика и исполнителя



АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 6491R/776/00009/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6491R/776/00009/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Беляев Геннадий Павлович
390016, Рязанская область, г. Рязань, ул. Пушкина, д. 35, кв. 11
ИНН 623002919309

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

Страховая сумма: 1 000 000,00 (Один миллион) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «10» февраля 2020 г. и действует до «09» февраля 2021 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинения вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Муфстова О.Н./

Страхователь:
Беляев Геннадий Павлович
/Беляев Г.П./



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0981R776/20063/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		21 января 2020 г.
<p>Настоящий Полис заключен на основании предложения Заявителя на страхование ответственности страховщиком и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту - «Объект»), на который Страховщик обязуется на обусловленную плату (Страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (Страхового случая) возместить страховую сумму и/или выплатить установленный настоящим Договором страховой или иные выплаты.</p> <p>Настоящим Договором заключен и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности (далее - «Правила»), утвержденными Страховщиком 02.11.2019г. (далее по тексту - «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Заявитель настоящим соглашается по настоящему Договору (включая и прилагаемые к нему условия страхования), на основании настоящего Договора, получить Полис страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получает Полис страхования, ознакомившись с ним и условиями выплаты. В случае, если кто-либо из вышеназванных Договором участников (Правила страхования, страхователя) получил копию настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВАТЕЛЬ	АО «АльфаСтрахование» Росси́йская Федера́ция, 119162 г. Москва, ул. Щаповская д. 31, стр. 5 ИНН 77/0308614, ОГРН 770267031 р/с 4070181990100000055 в АО «Альфа-Банк» г. Москва, № 301018103000000591 ОИД 04552533 ОИД 04552533	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Коммерческая компания "Лофт" 127143, г. Москва, Старый садский пер. 10-12 ИНН 77/02780326	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящим Договором получен в силу с 00 часов 00 минут 21 января 2020 г., и действует по 23 часа 59 минут 30 января 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора установлен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 9 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей (9 000 000)) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по совокупности случаев 9 000 000,00 руб. (Страхование по всем страховым случаям произвольным в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы)	
ЗНАЦИДКА	Фрагменты установлены (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет: 9 000,00 руб. (Пять тысяч рублей (9 000)) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 21 января 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика.</p> <p>В случае неполноты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока уплаты премии. Без уведомления Страхователя уведомление и досрочное расторжение договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время и течение которого действовал страховщик, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страхователь имеет право вернуть часть премии за время, в течение которого действовал страховщик. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в разделе «Объект страхования».</p>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоправные законспирированные территории страхования имущественных интересов Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выдающих/обработчиков в результате нарушения Страхователем договора на предоставление оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выдающих/обработчиков в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности» и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности; стандарты и правила оценочной деятельности; В) риском возникновения имущественных споров и иных расхождений Страхователя в связи с заключением или выполнением оценок, прогнозов; с использованием срока: риск наступления ответственности за причинение вреда обработчикам по договору страхования.</p>	
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является реализация события, на случай наступления которого производится страхование.</p> <p>При заключении Договора рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются: просрочка/отказ обработчика о выполнении оценок, прогнозов; с возмещением вреда, причиненного третьим лицам (Выдающими/обработчиками) в результате А) нарушения Страхователем договора на предоставление оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страховщик осуществил в соответствии с п. 2.1.3 (в) Правил страхования; Б) нарушение вреда имущественных интересов Выдающих/обработчиков в результате осуществления Застрахованной деятельности; при условии что: - просрочка, отказ, требование о возмещении вреда, причиненного третьими лицами, договором, с предварительного согласия Страховщика, а) возмущены в силу решения суда; - действия / бездействия Страхователя (Застрахованного лица), повлекшие причинение вреда; либо иного в течение с 21 января 2020 г. по 20 января 2021 г. (оба даты включительно); - и/или возникла иная претензионно-справочная связь между Выдающим/обработчиком и Страхователем при осуществлении Застрахованной деятельности, и в период, в течение которого производится перечисление; - требования о возмещении вреда (ущерб), причиненного третьим лицам, оспариваются деловыми партнерами/сторонами Страхователя в период с 21 января 2020 г. по 20 января 2021 г. (оба даты включительно) и/или не поданы в суд; - при этом А) и Б) являются взаимозаменяемыми.</p>	
СТРАХОВАЯ СУММА	Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.1 Правил страхования, предусмотренных разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, и наступлением которого возникает обязанность Страхователя возместить страховую сумму Выдающим/обработчикам, вред имущественным интересам	
<p>Ил. Квитанция О.В. 7740788000 45432 21 января 2020 г.</p>		



16.2 Копии документов и материалов, предоставленных заказчиком

	спорно возникла в результате незаконной деятельности Страхователя и подлежит обязательности Страхователя оплатить выплаты страхового возмещения. Страхователь в своем праве возмещать возмещение извне, в том числе в виде рассрочки Страхователя, связанных с возникшими ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, причиненного ответственностью за причинение иного ущерба, в том числе в виде рассрочки выплаты, или условия что также должны быть выполнены полностью обязательства по страхованию и в том числе выплаты возмещения с целью отмены требования (иска, претензии) о возмещении вреда и о выплате (возмещении).
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность организации Страхователя, направленная на установление в отношении объектов рыночной стоимости, в том числе федеральным и государственными органами, страхования. Согласно информации Страхователя в отношении оценки - финансовое дело, предметом которого является деятельность истца, на рассмотрение, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 28.07.1995 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (и изменениями к данному закону), выходящими за пределы объема их профессиональной (лицензионной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
ИСКАЖЕНИЕ ИЛИ ОТКАЗЫВАНИЕ	По настоящему Договору Страхователь не привлекло и не распространяется на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в случае страхового возмещения выносятся: в районный суд, привлеченный третьим лицом (Выход из банкротства); - возмещение расходов по гражданскому процессу в соответствии со статьей 91 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации; расходы на ведение в суде дела по гражданскому процессу (в том числе расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, привлекаемых к участию в процессе в качестве помощников адвоката); - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возникшими ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, причиненного ответственностью за причинение иного ущерба, в том числе в виде рассрочки выплаты, или условия что также должны быть выполнены полностью обязательства по страхованию и в том числе выплаты возмещения с целью отмены требования (иска, претензии) о возмещении вреда и о выплате (возмещении).
ПРАВДОВА ОБЯЗАННОСТЬ СТОРОН	По настоящему Договору в случае страхового возмещения не исключено возмещение не подлежит убытка, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования. Страхователь обязан при наступлении страхового случая возместить выплаты страхового возмещения в размере, определенном в п. 10.8 Правил страхования. Страхователь обязан при наступлении страхового случая возместить выплаты страхового возмещения в размере, определенном в п. 10.8 Правил страхования. Сумма страхового возмещения (полная сумма выплаты работнику) составляет: - до 40 000 000 руб. - 5 (пять) - от 40 000 000 руб. до 200 000 000 руб. - 10 (десять) Сумма 200 000 000 руб. Срок и порядок выплаты возмещаются сторонами дополнительно и определяются в Соглашении сторон о порядке выплаты страхового возмещения, которое заключается между Страхователем и Страхователем на основании настоящего Договора и вступает в силу с момента подписания настоящего Договора. Денежные выплаты Страхователя по настоящему договору осуществляются в виде денежного перевода на банковский счет Страхователя в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные сроки, условия и порядок выплаты описаны в Правилах страхования. Российская Федерация
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами из настоящего Договора и в связи с ним, разрешаются в течение 10 (десяти) дней с момента получения последней претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПОДСОПОРНИКИ	Настоящий договор составлен в 2 (два) экземплярах на русском языке, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Обе экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются и вносятся документально составленной в простой письменной форме и подписаны обеими Сторонами до вступления в силу.
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Записка Страхователя на страховую ответственность должника; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2016г.
СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Оценочная компания «Лофт»	СТРАХОВАТЕЛЬ АО «АльфаСтрахование»
в лице Генерального директора Савкина Алексея Александровича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя подразделения корпоративных продаж Хохомкина А. А., действующего на основании приказа от 21.04.2016 г.

ИП: Кузнецов О.В. +7(495)9999449



91372020-134881(2)



Исх. № А43-49240/2019 (шифр дела 32-260)

г. Нижний Новгород «23» июля 2020 года
Арбитражный суд Нижегородской области в составе судьи Рожковой Екатерины Сергеевны, при ведении протокола судебного заседания секретарем Богомоловой Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании отчет временного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Анита» (ИНН 5262152553, ОГРН 1065262092521), а также вопрос о применении к должнику последующей процедуры банкротства, в отсутствие представителей сторон,

УСТАНОВИЛ:

определением Арбитражного суда Нижегородской области от 27.01.2020 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Анита» (далее - должник) введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Горшков Михаил Германович.

Судебное заседание по рассмотрению отчета временного управляющего об итогах проведения процедуры наблюдения в отношении должника назначено на 16.07.2020.

В судебном заседании в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) объявлены перерыв до 23.07.2020. После перерыва рассмотрение дела продолжено.

Лица, участвующие в деле о банкротстве, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела, не явились, что не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие в порядке части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Сведения о времени и месте судебного разбирательства своевременно размещены в Карточке арбитражных дел на сайте Федеральных арбитражных судов Российской Федерации и на официальном сайте Арбитражного суда Нижегородской области.

В материалы дела временным управляющим представлены документы по собранию кредиторов, отчет временного управляющего, заключенные о наличии или об отсутствии оснований для оспаривания сделок, а также о наличии (отсутствии) признаков фактического и преднамеренного банкротства, фактосвой анализ деятельности должника, а также иные документы, отражающие сведения о выполненной временным управляющим работе в рамках процедуры наблюдения.

Рассмотрев и оценив материалы дела в их совокупности, суд пришел к следующему.

Дела о несостоятельности (банкротстве) в силу части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) и пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В силу пункта 1 статьи 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства применяется в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 данного Закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения фактического оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.



В соответствии с пунктом 2 статьи 12 Закона о банкротстве принятие решения об обращении в суд с ходатайством о введении процедуры конкурсного производства относится к исключительной компетенции собрания кредиторов.

В силу пункта 1 статьи 75 указанного Закона арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 124 Закона о банкротстве принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом влечет за собой открытие конкурсного производства. Конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев.

На дату проведения первого собрания кредиторов установлены и включены в реестр требований кредиторов требования в сумме 10 012 595 руб.

Решение о применении в отношении должника последующей процедуры банкротства принимается судом, на основании совокупности представленных доказательств, в том числе с учетом принятого собранием кредиторов решения.

Собранием кредиторов ООО «Анита», проведенным 10.07.2020, принято решение о применении к должнику процедуры конкурсного производства.

По результатам проведенного анализа финансового состояния должника, временным управляющим сделан вывод о невозможности восстановления платежеспособности должника, а также целесообразности обращения в арбитражный суд с ходатайством о введении процедуры конкурсного производства. Временный управляющий также пришел к выводу о том, что покрытие судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему за счет имущества должника возможно.

Исследовав материалы дела, принимая во внимание решение собрания кредиторов, суд считает, что должник обладает признаками банкротства, предусмотренными статьей 3 Закона о банкротстве, так как ООО «Анита» не способно удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Суд, установив, что собранием кредиторов принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о введении в отношении должника конкурсного производства, счел применение указанной процедуры банкротства соответствующей интересам большинства кредиторов и должника, при этом обстоятельства, свидетельствующие о возможности восстановления платежеспособности должника, не представлено.

Согласно статье 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 Закона о банкротстве.

Собранием кредиторов, состоявшимся 10.07.2020 принято решение об избрании НП СПО АУ «Развитие» в качестве саморегулируемой организации арбитражных управляющих из числа членов которой подлежит утверждению в деле о несостоятельности (банкротстве) ООО «Анита».

Указанной саморегулируемой организацией представлена информация о кандидатуре арбитражного управляющего Лбова Александра Владимировича. Из представленных документов следует, что его кандидатура соответствует требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве, обстоятельства, препятствующие его утверждению, отсутствуют, кандидат изъявил согласие быть утвержденным временным управляющим должника.

В соответствии со статьей 45 Закона о банкротстве данная кандидатура подлежит утверждению конкурсному управляющим, с вознаграждением в порядке статей 20.6, 59 указанного Закона.

В силу пункта 1 статьи 20.6 Закона о банкротстве арбитражный управляющий имеет право на вознаграждение в деле о банкротстве, а также на возмещение в полном объеме

расходов, фактически понесенных им при исполнении возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

В соответствии с пунктом 3 статьи 20.6 Закона о банкротстве, вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов. Размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для конкурсного управляющего – тридцать тысяч рублей в месяц.

При таких обстоятельствах, суд утверждает вознаграждение конкурсному управляющему в размере 30 000 руб. ежемесячно за счет средств должника.

С момента принятия настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Закона о банкротстве.

Руководствуясь ст.ст. 3, 20.6, 45, 52, 53, 75, 124, 126, 128 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

1. Прекратить процедуру наблюдения в отношении общества с ограниченной ответственностью «Анита» (ИНН 5262152553, ОГРН 1065262092521).
2. Признать общество с ограниченной ответственностью «Анита» (ИНН 5262152553, ОГРН 1065262092521) несостоятельным (банкротом).
3. Открыть конкурсное производство в отношении имущества должника сроком на шесть месяцев до 23.01.2021.
4. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего об итогах проведения процедуры конкурсного производства в отношении должника на «21» января 2021 года на 13 час. 50 мин., в помещении Арбитражного суда Нижегородской области по адресу: 603082 г.Н.Новгород, Кремль, корпус 9, каб.№237 (телефоны: 439-10-40 - справочная служба, 439-10-93 - секретарь, 439-00-36 - помощник судьи, 439-15-38 - факс).
5. Конкурсному управляющему к «21» января 2021 года представить в Арбитражный суд Нижегородской области отчет о результатах конкурсного производства с приложением документов, предусмотренных статьей 147 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" №127-ФЗ от 26 октября 2002 года, а также иными законодательными актами.
- В случае обращения в суд с ходатайством о продлении срока конкурсного производства конкурсному управляющему обосновать необходимость продления процедуры с учетом выполненных управляющим в ходе конкурсного производства мероприятий в предыдущий период и планируемых мероприятий.
6. Утвердить конкурсным управляющим Лбова Александра Владимировича (адрес для корреспонденции: 410004, г. Саратов, а/я 3481) - члена НП СПО АУ «Развитие».
7. Установить вознаграждение конкурсному управляющему в размере 30 000 руб. в месяц за счет имущества должника.
8. Конкурсному управляющему опубликовать объявление о банкротстве должника в соответствии со ст.128 №3 «О несостоятельности (банкротстве)». О дате публикации известить арбитражный суд.
9. Прекратить полномочия руководителя, иных органов управления должника (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника).
10. Руководитель в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.
11. Прекратить исполнение по исполнительным документам, за исключением исполнительных документов по требованиям о возмещении вреда, причиненного жизни или



Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 7

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

Лист 2

Земельный участок		информация	
Лист №	Листов 2	Листов листов раздела 3:	Листов листов
15.01.2018	20	99/2018/0059443	
Кадастровый номер:	52-52-0030018-01		
1. Принадлежность (правообладатели):		1.1. Лица и правообладатели отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Вид зарегистрировано	
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
найд			
3.1.1.		<p>вид: Земельно-правовая сделка, право аренды; земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание с охранным режимом территории, объект владения: 458 кв. м, расположенный по адресу: Нижегородская область, с/Нижний Новгород, Московский район, ООО «Серовское», 1464, вид № 52-18-02-90-18-009</p> <p>дата государственной регистрации: 24.08.2015</p> <p>номер государственной регистрации: 52-52/2015-52/02/2015-4314/1</p> <p>срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 26.08.2015 по 26.08.2029</p> <p>лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременения объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческий банк "Белгородский"», ИНН: 5243004890</p> <p>наименование государственной регистрации: Договор об ипотеке (накладное ипотечное истребование) от 17.08.2015 №ИП01-156-05</p>	
3.		<p>вид: Аренда, вид объект</p> <p>дата государственной регистрации: 25.03.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 52-52/01138/2014-023</p> <p>срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 25.03.2004 по 28.05.1852</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "АБИТА", ИНН: 5282132323</p>	
3.1.2.		<p>вид: Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка</p> <p>основание государственной регистрации: Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 02.09.2010, дата регистрации: 12.10.2010, №52-52/01485/2010-314, Соглашение о передаче права и обязанностей по договору аренды земельного участка от 23.03.2014, дата регистрации: 25.03.2014, №52-52/01130/2014-031, ДК ОБОФ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 00674/02 от 01.09.2005, дата регистрации: 10.08.2005, №52-52/01481/2005-99</p>	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 5 из 7

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

Лист 3

Земельный участок		информация	
Лист №	Листов 2	Листов листов раздела 3:	Листов листов
15.02.2018	№	99/2018/0089943	
Кадастровый номер:	52-52-0030018-01		
3.1.3.		<p>вид: дата государственной регистрации: 29.04.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 52-52/02403/2014-018</p> <p>срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 29.04.2014 - 13.03.2019</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческий банк "Белгородский"», ИНН: 5243004890</p> <p>основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 21.03.2014 №ИП01-063-34, дата регистрации: 25.04.2014, №52-52-01408/2014-018</p>	
4.		Договоры участия в долевом строительстве	
5.		Земельная и судебная аренда (зачем)	
6.		Сведения о передаче в собственность зарегистрированных прав	
7.		Сведения о наличии (отсутствии) об ипотеке объекта недвижимости для государственной и муниципальной ипотеки	
8.		Сведения о возможности государственной регистрации без ипотеки участка арендодателем или от такого преемника	
9.		Договоры и сведения о наличии (отсутствии), но не ранее чем за 15 дней до проведения государственной регистрации права (аренды, ипотеки, права), ограничение прав и обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	
10.		Сведения об арестованности государственной регистрации сделки, права, ограничение прав без ареста и в силу закона, договора аренды, ипотеки	
11.		Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, аренды, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 6 из 7

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

Лист 3

Земельный участок		информация	
Лист №	Листов 2	Листов листов раздела 3:	Листов листов
15.02.2018	№	99/2018/0089943	
Кадастровый номер:	52-52-0030018-01		
Цели (наименование, система) земельного участка			
Матрица: данные отсутствуют			
Удочные обозначения			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	



Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 7 из 7

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

Лист № 12
15.02.2018 № 98/01/008/2014/001

Всего листов: 12 из 12
Всего разделов: 1
Всего листов выписки: 1

Кадастровый номер: 52:18:0020010:19

Сведения о характере учета границ земельного участка
Система координат: Итогова (Нижний Новгород)

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат закрепленных точек (средняя квадратическая погрешность)
	X	Y		
1	3075.57	-6012.23	линейное ограждение	0.3
2	3072.08	-6014.68	линейное ограждение	0.3
3	3077.24	-6022.92	линейное ограждение	0.3
4	3078.41	-6024.9	линейное ограждение	0.3
5	3081.43	-6030.47	линейное ограждение	0.3
6	3082.01	-6042.84	линейное ограждение	0.3
7	3051.83	-6025.46	линейное ограждение	0.3
8	3091.2	-6024.59	линейное ограждение	0.3

Государственный реестратор: ПОСРЕЕСТР
Почтовый адрес: Москва, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, р-н Московский, ш. Сормовское, д. 24м
ИНН: 52/18

16.3 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будь

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на [сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 52:18:0020010:125
Статус объекта: Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет: 11.11.2010

Площадь ОКС: 519,8
Единица измерения (код): Квадратный метр
Кадастровая стоимость: 2732027,22
Дата внесения стоимости: 07.07.2012
Дата утверждения стоимости: 19.06.2012

Адрес (местоположение): Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Московский, ш Сормовское, д 24м
(ОКС) Тип: Здание (Нежилое здание, Отдельно стоящее здание)

(ОКС) Этажность: 2
(ОКС) Подземная этажность: 1
(ОКС) Материал стен: Рубленые
(ОКС) Ввод в эксплуатацию: 1934
(ОКС) Завершение строительства: 1934
Дата обновления информации: 05.02.2020

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 4058
Кадастровый номер: 52:18:0020010:0:41

форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 52-52-01/130/2014-932 от 25.03.2014 (Собственность)	№ 52-52/124-52/012/720/2015-4311/1 от 26.08.2015 (Ипотека) № 52-18.0020010:125-52/125/2020-1 от 29.01.2020 (Запрещение сделок с имуществом) № 52-52-01/1408/2014-956 от 29.04.2014 (Ипотека)



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

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будь



ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 52:18:0020010:19
Статус объекта: Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет: 27.07.2005

Категория земель: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть)
Площадь: 468
Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 2179864,44
Дата определения стоимости: 01.11.2013
Дата внесения стоимости: 01.01.2015
Дата утверждения стоимости: 01.01.2015

Адрес (местоположение): Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Московский район, шоссе Сормовское, 24 М
Дата обновления информации: 12.09.2019

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 52-52/124-52/012/720/2015-4314/1 от 26.08.2015 (Ипотека)
	№ 52-52-01/130/2014-933 от 25.03.2014 (Аренда)
	№ 52-52-01/408/2014-958 от 29.04.2014 (Ипотека)

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [под административное здание с прилегающей территорией].



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека Столица Нижний

Недвижимость в Нижнем Новгороде | Коммерческая | Продажа помещений свободного назначения в Нижнем Новгороде | Москва
11 ноя, 21:18 | 19 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 400 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, мкр. Бурнаковский, Сормовское ш., 24л [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Помаловаться](#)



400 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение



Код объекта: 35121

Адрес: Россия, Нижний Новгород, Сормовское шоссе, 24Л

Информация о недвижимости

Продается здание на первой линии Сормовского шоссе, на пересечении ул. Коминтерна и сормовского шоссе, рядом ст. Вера, 5 мин до центра Сормова, московского шоссе, ул. Бурнаковская. Рядом с зданием расположены НМСЗ,ТОЛЕДО, ООО Автоэксперт, Нефтемасло завод ВАРЯ, и другие административный и производственные объекты.

Транспортная развязка позволяет беспрепятственно доехать в любую часть города.

Площадь здания 400 м2, перекрытия меж этажные бетонные, также есть возможность для увеличения площадей путем надстройки дополнительного этажа! Здание оснащено всеми коммуникациями электричество, вода, канализация, своя котельная, также есть возможность для подключения центрального отопления или для переоборудования существующей котельной на газовую!!! При необходимости также можно перенести входную группу на сторону Сормовского шоссе! Подъездные пути позволяют это сделать, это также добавит количество парковочных мест!! Рассмотрим все виды расчетов!!!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	12 500 000 R	Налог	УСН
Ставка	31 250 R за м²	Тип сделки	Свободная продажа



Недвижимость в Нижнем Новгороде > Коммерческая > Продана коммерческих участков в Нижнем Новгороде > Канавинский > Е
вчера, 01:00 👁 106 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 10 сот.

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, мкр. Березовский, Ракетная ул. 9Ш [На карте](#)

[❤](#) В избранное [🔍](#) [📄](#) [📌](#) [📧](#) [📧](#) [🚩](#) Пожаловаться



10 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Продажа земли с офисным зданием и сараем на территории охраняемой базы на ул. Ракетная. офисное здание 190 м2 +30 м2 сарай.

Общая площадь 1000 м2
Стоимость офисного здания с земельным участком 8 000 000 рублей.



GIPERNN.RU Периодический каталог недвижимости Нижнего Новгорода и области 3.8-4 + Поиск объявлений

Продажа | Аренда | Спрос | Аналитика | Журнал | Ипотека

Аренда складских помещений от 2 000 до 3 600 кв. м

Главная / Продажа зданий в Нижнем Новгороде / Московский район / Объекты № 2707450

Продажа здания на пр. Бурнаковский, д. 12а

Московский район, Нижний Новгород

33 000 000 руб.

№: 2707450

Район: Московский

Адрес: пр. Бурнаковский, д. 12а

Площадь: 939 м²

Этажность: Уточнить

Материал стен: Уточнить

Объект: отдельно стоящее здание

Назначение: офисное

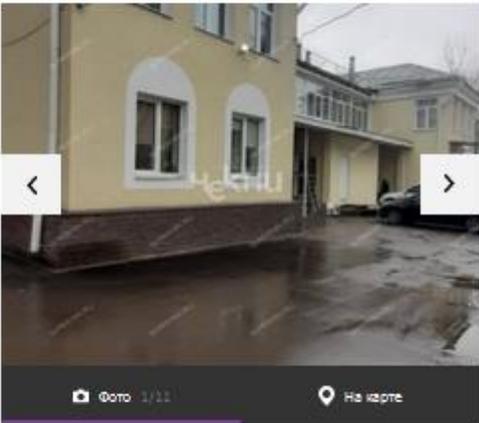


Фото 1/11 | На карте

Подписаться на новости объявлений

Подробное описание:

В продажу 2х этажное отдельно-стоящее кирпичное здание в отличном состоянии. Земельный участок в собственности - 28 соток. Огороженная охраняемая территория, асфальтированный участок. Свежий офисный ремонт с кондиционерами. Здание состоит из 3 уровней: подвал, 1 этаж, 2 этаж. Все коммуникации центральные. Мощность 30 кВт, возможна увеличение. Все коммуникации центральные. На территории расположен кирпичный гараж - 34,2 м2. Удобная транспортная развязка. Документы готовы к продаже. Возможность использования земельного участка в широком спектре. Рассматриваем встречные предложения. От собственника!

GIPERNN.RU Периодический каталог недвижимости Нижнего Новгорода и области 3.8-4 + Поиск объявлений

Продажа | Аренда | Спрос | Аналитика | Журнал | Ипотека

+7 (910) 793-08...

Главная / Продажа зданий в Нижнем Новгороде / Московский район / Объекты № 2751854

Объявление больше неактуально, но вы можете посмотреть другие объявления

Недвижимость в Московском районе:
 Торговые площади (24)
 Офисы (23)
 Пандоцил свободного назначения (19)
 Склады (9)
 Производственные площади (8)

Здания в нижней части города:
 Канавинский район (27)
 Автозаводский район (20)
 Ленинский район (18)

Типы зданий в Нижнем Новгороде:
 Отдельно стоящее здание (170)
 Бизнес-центр (2)
 Торговый центр (1)

Продажа здания на ул. Чаадаева, д. 5В

Московский район, Нижний Новгород

19 000 000 руб.

№: 2751854

Район: Московский

Адрес: ул. Чаадаева, д. 5В

Площадь: 692 м²

Объект: отдельно стоящее здание

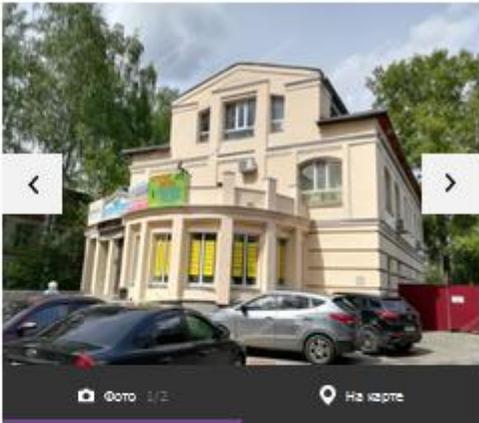


Фото 1/2 | На карте

Подписаться на новости объявлений

Подробное описание:

Продается отдельно стоящее здание, общей площадью 692 м2. Площадь трёх этажей 512 м2.. Свободная планировка. Сухой тёплый подвал площадью 180 м2, высота потолка 3 м. Возможное использование: офисы, торговля, бытовое обслуживание, чистое производство. Первоначальное предназначение - торговое. В настоящее время здание эксплуатируется под офисы.

Назначение: офисы, торговые площади (магазины у дома, супермаркеты, гипермаркеты)



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека Столица Нижний

Недвижимость в Нижнем Новгороде > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Нижнем Новгороде > Канавинский > мкр., 05.05 > 451 просмотр, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 17 сот.

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, мкр. Володарского, ул. Анри Барбюса [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



4 фото



17 сот.

Площадь

Земли промышленности

Категория

Код объекта: 7585

Адрес: Россия, Нижний Новгород, улица Анри Барбюса

Код объекта: 7585

Адрес: Россия, Нижний Новгород, улица Анри Барбюса

Информация о недвижимости

Продается участок в Канавинском районе недалеко от метро Чкаловская (категория-земли населенных пунктов) площадью соток для строительства здания комбината бытового обслуживания.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	2 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	1 177 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

ВРИ Промышленность

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, мкр. Володарского, ул. Анри Барбюса



Недвижимость в Нижнем Новгороде > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Нижнем Новгороде > Московский
7 ноя, 13:50 34 просмотра, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 75 сот.

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, Московское ш. [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



75 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

Продать участок на красной линии, Московский район, вдоль московского шоссе (направление - выезд из города), прямоугольной формы, официальный заезд с трассы, эл-во, возможность подведения газа, возможно расширение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	8 900 000 R	Налог	УСН
Ставка	1 187 R за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Условия сделки

Цена	8 900 000 R	Налог	УСН
Ставка	1 187 R за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

ВРИ	Общественное использование объектов капитального строительства
Можно изменить	Да

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
---------------	------------------

Канализация	Есть, на участке
Тип	Автономная

Водоснабжение	Есть, по границе участка
Тип	Центральное

Подъездные пути	Асфальтированная дорога
-----------------	-------------------------

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, Московское ш.



Недвижимость в Нижнем Новгороде > Коммерческая > Продана коммерческий участок в Нижнем Новгороде > Московский

12 апр, 15:28 72 просмотра, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 75 сот.

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, Московское ш. [На карте](#)

В избранном [Поделиться](#) [Помаловайся](#)



75 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

продаю земельный участок 0,75 га на красной линии, московское шоссе, прямоугольной формы, есть съезд с трассы, сторона - выезд из города, разрешенное использование - для размещения объектов предпринимательской деятельности, низкая кадастровая стоимость.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	9 000 000 R	Налог	УСН
Ставка	1 200 R за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Условия сделки

Цена	9 000 000 R	Налог	УСН
Ставка	1 200 R за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Обременение Нет

ВРИ Общественное использование объектов капитального строительства

Технические характеристики

Электричество Есть, на участке

Канализация Есть, на участке
Тип Автономная

Водоснабжение Есть, по границе участка
Тип Центральное

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, Московское ш.



циан Аренда Продана Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека Столица Нижний

Недвижимость в Нижнем Новгороде | Коммерческая | Продана коммерческий участок в Нижнем Новгороде | Московский | мк

18 сен, 11:52 469 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 11 сот.

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, Московское ш. [На карте](#)

Московская

В избранное Помаловаться



11 сот.
Площадь

Земли промышленности
Категория

Успейте Купить Земельный участок рядом с Леруа Мерлен!
У Московского шоссе.

Место шикарной авто-логистики: для разных районов Нижнего Новгорода, районов Нижегородской области, городов России, г. Москва.
300 метров от авторынка и АЗС Лукойл, прямо напротив пожарной части по Московскому шоссе 352Д.
От Красной линии - 110 метров (начало участка) Есть звезда с Московского шоссе с новой асфальтовой дорогой.

Внимание - участок в собственности. Это не аренда, не инвест-контракт, при которых после оплаты продавцу Вам придется заплатить еще столько же, а может и больше - Администрации при выкупе у нее в свою собственность!

Выкуп участков у Администрации составляет 100% от кадастровой стоимости участка, которая часто бывает выше рыночной!

Возможные виды использования:

- административно-производственные объекты
- рынки
- объекты малого бизнеса, магазины
- торговые и складские базы
- гаражи, в т.ч. многоярусные и автостоянки
- СТО автомобилей
- АЗС

- производство
- предприятия общепита и др.

По генеральному плану Нижнего Новгорода участок находится в зоне ТО 3.
Льготное подключение: 550 руб. за 15кВт,
свыше 15 до 150кВт - 530 руб за кВт.

Также при использовании можно получить большие скидки за оплату электроэнергии - это Десятки тысяч рублей ежемесячно !!!

Есть ТУ на газ, водопровод, канализацию.
Коммуникации рядом.

Участок имеет большую льготу по земельному налогу! Десятки и даже сотни тысяч Вы можете экономить ежегодно!!

Кадастровый номер 52:18:0030268:952 Расположение на карте можно посмотреть [здесь](#).
На сегодня - вдоль участка проходит автобус 22. Тrolleyбус 10 имеет конечку с остановкой Московский авторынок.

Очень интересна близкая перспектива:

1. На соседнем участке открылся Гипермаркет Леруа Мерлен!



1. На соседнем участке открылся Гипермаркет Леруа Мерлен!

Разворотная площадка напротив Леруа Мерлен открыта! Теперь разворот перед нашими участками при выезде из Нижнего Новгорода всего в 300 метрах!

Фото разворота смотрите в фотоотчете.

Также компания TGC приступила к строительству Логистического парка площадью 170 тысяч кв.метров.

Леруа Мерлен по практике других городов генерирует мощный трафик! Леруа Мерлен практически сокрет Касторамы, Оби, Максидомы и по. строительные гипермаркеты.

Проект Логистического комплекса и двух торговых центров выглядит так:

2. Рядом с планируемой автостанцией выделен большой участок (52:18:0020173:9) компании из структуры "Столица Нижний" для строительства многофункционального торгового центра площадью 45 000 кв.м.

3. Практически напротив открылся салон Ленд Ровер и Кадиллак. Кадастровый номер 52:18:0020173:7

Смотрите в фотоотчете на последней фото схему продажи участков:

11 соток за 1,4 млн (участки 2 и 3); 23 сотки за 2,7 млн (участок 1); 1Га за 7,5 млн, 1,5 Га за 12 млн; 62 сотки за 5 млн.

Возможно изменение площади участка по Вашему требованию.

Поможем с получением кредита на покупку участка и строительства Объекта на лучших условиях.

Часть участков уже продана и осваивается!

Спешите!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 400 000 R	Налог	УСН
Ставка	1 273 R за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Мощность, кВт	999
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

ВРИ: Общественное использование объектов капитального строительства

Технические характеристики

Электричество: Есть, на участке

Мощность: 999 кВт

Газ: Есть, по границе участка

Подъездные пути: Асфальтированная дорога

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, Московское ш.

● Московская



циан Аренда Продажи Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека Столица Нижний

Недвижимость в Нижнем Новгороде / Коммерческая / Продажа коммерческих участков в Нижнем Новгороде / Московский / метр

28 сен, 11:52 301 просмотр, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 23 сот.

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, Московское ш. [На карте](#)

Московская

В избранное Поделиться Сохранить Добавить в избранное Помолчать



11 фото



23 сот.

Площадь

Земли промышленности

Категория

Успейте Купить Семейный участок рядом с Леруа Мерлен!
У Московского шоссе.

Место шикарной авто-логистики: для разных районов Нижнего Новгорода, районов Нижегородской области, городов России, г. Москва.

300 метров от авторынка и АЗС Лукойл, прямо напротив пожарной части по Московскому шоссе 352Д. От Красной линии - 110 метров (начало участка) Есть звезда с Московского шоссе с новой асфальтовой дорогой.

Внимание - участок в собственности. Это не аренда, не инвест-контракт, при которых после оплаты продавцу Вам придется заплатить еще столько же, а может и больше - Администрации при выкупе у нее в свою собственность!

Выкуп участок у Администрации составляет 100% от кадастровой стоимости участка, которая часто бывает выше рыночной!

Возможные виды использования:

- административно-производственные объекты
- рынки
- объекты малого бизнеса, магазины
- торговые и складские базы
- гаражи, в т.ч. многоэтажные и автостоянки
- СТО автомобилей
- АЗС

- производство
- предприятия общепита и др.

По генеральному плану Нижнего Новгорода участок находится в зоне ТО 3.

Льготное подключение: 550 руб. за 15кВт, свыше 15 до 150кВт - 530 руб за кВт.

Также при использовании можно получить большие скидки за оплату электроэнергии - это Десятки тысяч рублей ежемесячно !!!

Есть ТУ на газ, водопровод, канализацию. Коммуникации рядом.

Участок имеет большую льготу по земельному налогу! Десятки и даже сотни тысяч Вы можете экономить ежегодно!!

Кадастровый номер 52:18:0030268:952 Расположение на карте можно посмотреть [здесь](#).

На сегодня - вдоль участка проходит автобус 22. Тrolleyбус 10 имеет конечку с остановкой Московский авторынок.



Очень интересна близкая перспектива:

1. На соседнем участке открылся Гипермаркет Леруа Мерлен!

Разворотная площадка напротив Леруа Мерлен открыта! Теперь разворот перед нашими участками при выезде из Нижнего Новгорода всего в 300 метрах!

Фото разворота смотрите в фотоотчете.

Также компания TGC приступила к строительству Логистического парка площадью 170 тысяч кв.метров.

Леруа Мерлен по практике других городов генерирует мощный трафик! Леруа Мерлен практически сокрет Касторамы, Оби, Максидомы и по. строительные гипермаркеты.

Проект Логистического комплекса и двух торговых центров выглядит так:

2. Рядом с планируемой автостанцией выделен большой участок (52:18:0020173:9) компании из структуры "Столица Нижний" для строительства многофункционального торгового центра площадью 45 000 кв.м.

3. Практически напротив открылся салон Ленд Ровер и Кадиллак. Кадастровый номер 52:18:0020173:7

Смотрите в фотоотчете на последней фото схему продажи участков:

11 соток за 1,4 млн (участки 2 и 3); 23 сотки за 2,7 млн (участок 1); 1 Га за 7,5 млн, 1,5 Га за 12 млн; 62 сотки за 5 млн.

Возможно изменение площади участка по Вашему требованию. Поможем с получением кредита на покупку участка и строительства Объекта на лучших условиях. Часть участков уже продана и осваивается!

Спешите!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	2 700 000 R	Налог	УСН
Ставка	1 174 R за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Мощность, кВт	999
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Общественное использование объектов капитального строительства

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Мощность	999 кВт
Газ	Есть, по границе участка
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, Московское ш.
● Московская



Недвижимость в Нижнем Новгороде > Коммерческая > Аренда офиса в Нижнем Новгороде > Московский > Сормовское шоссе

1 ноя, 23:19 3 просмотра, 1 за сегодня

Офис, 735 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, Сормовское ш., 24к36 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



735 м²
Площадь

2 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Аренда помещения свободного назначения на ул. Сормовское шоссе. Помещение находится на втором этаже трехэтажного административного здания. Помещение однообъемное, свободной планировки. На данный момент без ремонта, но под арендатора сделаем за месяц. Проведены все необходимые коммуникации.

Отдельный вход со двора, а так же с улицы. Имеется своя асфальтированная парковка.

Удобная транспортная развязка рядом со станцией Вера.

На пересечении двух больших улиц Коминтерна и Сормовское шоссе.

В шаговой доступности остановка общественного транспорта, станция метро "Буревестник"

Общая площадь: 735 кв.м. Стоимость: 161 700 рублей + Электроэнергия.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	161 700 R/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	2 640 R за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, Сормовское ш., 24к36



Условия сделки

Цена	48 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	4 800 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 7 920 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

Мебель Нет

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, мкр. Бурнаковский, Сормовское ш., 24к23



Недвижимость в Нижнем Новгороде > Коммерческая > Аренда офисов в Нижнем Новгороде > Московский > Бурнаковский > Сормовское ш., 07:15 > 4 просмотра, 1 за сегодня

Офис, 120 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, мкр. Бурнаковский, Сормовское ш., 24к23 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [⬇](#) [📄](#) [🔗](#) [🚩](#) [Пожаловаться](#)



📷 5 фото



120 м²

Площадь

2 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

Аренда офисного помещения в административном здании на Сормовском шоссе. Второй этаж. Хороший офисный ремонт. Пожарно-охранная сигнализация, кондиционирование, интернет, телефон. Вторая комната оборудована под кассовый узел. Общая площадь 120 кв.м. Стоимость 48 000 рублей + интернет, телефон.



Условия сделки

Цена	48 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	4 800 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 7 920 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия

Пожаловаться

Мебель Нет

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, мкр. Бурнаковский, Сормовское ш., 24к23



Недвижимость в Нижнем Новгороде · Коммерческая · Аренда офисов в Нижнем Новгороде · Московский · Бурнаковский · метро
16 кв.м, 16.41 136 просмотров, 1 за сегодня

Офис (В), от 300 до 1 100 м²

в офисном центре «Созвездие»

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, мкр. Бурнаковский, Сормовское ш., 1Д На карте

● Бурнаковская · 3 мин. пешком ● Буревестник · 5 мин. пешком

В избранное



Пожаловаться



11 фото



от 300 до 1 100 м²
Площадь

5 из 7
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Доступные площади

300 м²

5 400 Р за м²/год

135 000 Р/мес



Доступные площади

300 м ²	5 400 Р за м ² /год	135 000 Р/мес
1100 м ²	5 400 Р за м ² /год	495 000 Р/мес

Общая площадь Торгово-офисного центра: 12 000 кв.м. Торгово-офисный центр введен в эксплуатацию в декабре 2005 года.

Структура Торгово-офисного центра: шестнадцатиэтажное офисное здание и четырехэтажный торговый центр. Установлена система приточно-вытяжной вентиляции, современной системы охранно-пожарной сигнализации, освещение 700 люк.

Паркинг: парковочная площадка на 300 автомобилей.

Существующий состав арендаторов по профилям: На первом этаже торгового центра располагается продуктовый супермаркет Перекресток.

На втором этаже расположен супермаркет электроники и бытовой техники Ситилинк.

Технические характеристики помещения:

Установлена система приточно-вытяжной вентиляции;

Система автоматической пожарной сигнализации;

Пол: керамогранит;

Потолок: подвесной;

Стены: обои под покраску;

Система освещения: подвесные светильники дневного света не менее 700 люк.

В арендную плату входят коммунальные и эксплуатационные услуги, связанные с содержанием Помещения: холодное и горячее водоснабжение, отопление, канализация, чистка и уборка мест общего пользования, офисных помещений в Офисном центре, прилегающей к Офисному центру территории, в том числе вывоз мусора, снега и льда, охрана офисного центра; другие расходы, связанные с содержанием иных частей Офисного центра, необходимых для эксплуатации арендуемого Помещения.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 135 000 до 495 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 5 400 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 22 500-82 500 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

Высота потолков	6 м
Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Свободный

Парковка: Наземная

Парковка: Наземная

Количество мест: 300

Инфраструктура

- Аптека
- Складские помещения
- Супермаркет
- Банкомат
- Центральная рецепция
- Торговая зона

в офисном центре «Созвездие»

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, мкр. Бурнаковский, Сормовское ш., 1Д

● Бурнаковская 3 мин. пешком ● Буревестник 5 мин. пешком



Недвижимость в Нижнем Новгороде > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Нижнем Новгороде > МК
18 авг, 11:06 18 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 502 м²

в торгово-развлекательном центре «Новая Эра»

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, мкр. Московский проспект, Сормовское ш., 20 [На карте](#)

● Канавинская - 1 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



4 фото



502 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Занято до сен 2020
Помещение

Условия сделки

Цена	250 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 977 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 41 666 Р	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	250 000 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Номер налоговой	525
Высота потолков	3,6 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	Наземная
Количество мест	500
Стоимость	Бесплатно

в торгово-развлекательном центре «Новая Эра»

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, мкр. Московский проспект, Сормовское ш., 20

● Канавинская 1 мин. пешком



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека Столица Нижний

Недвижимость в Нижнем Новгороде > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Нижнем Новгороде > Московский
11 ноя, 19:45 5 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 500 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, мкр. Бурнаковский, Сормовское ш., 24А На карте

В избранное Поделиться



500 м² 1 из 2 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Сдам офисное помещение 500 кв.м. Шаговая доступность метрополитена и также удобные подъездные пути автомобильным транспортом, ближайшая магистраль-Сормовское шоссе, парковка транспорта создают благоприятные условия аренды. ООО "Нефтемаслозавод "Варя" оснащен всеми необходимыми коммуникациями: энергообеспечение, своя котельная, водоотведение, пожарная система оповещения, также предприятие находится под круглосуточной охраной.

Условия сделки

Цена	170 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	4 080 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 28 333 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	100%
Предоплата	-		

Уточнить условия Пожаловаться

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, мкр. Бурнаковский, Сормовское ш., 24А



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 22

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80	0,90
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,79	0,91
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,79	0,90
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81	0,91
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,86	0,81	0,90
6	Москва	0,82	0,76	0,87

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 131

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	8,4%	18,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	7,1%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,8%	10,6%	22,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,7%	7,1%	16,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	6,3%	15,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	10,1%	20,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	8,5%	17,7%



Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под жилую застройку (ИЖС, МЖС), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 47

Земельные участки под ИЖС г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,19	1,30	1,34
	1500-3000	0,94	1,00	1,11	1,22	1,26
	3000-6000	0,84	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,77	0,82	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,75	0,79	0,88	0,97	1,00

Таблица 48

Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,08	1,22	1,36	1,42
	1500-3000	0,93	1,00	1,14	1,26	1,31
	3000-6000	0,82	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,74	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,71	0,76	0,86	0,96	1,00

Таблица 49

Земельные участки под ИЖС в городах-миллионниках						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,07	1,21	1,34	1,39
	1500-3000	0,93	1,00	1,13	1,25	1,29
	3000-6000	0,83	0,89	1,00	1,10	1,15
	6000-10000	0,75	0,80	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,72	0,77	0,87	0,96	1,00

Таблица 50

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения 500-1000 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,02	1,04	1,07	1,07
	1500-3000	0,98	1,00	1,03	1,05	1,06
	3000-6000	0,86	0,97	1,00	1,02	1,03
	6000-10000	0,94	0,95	0,98	1,00	1,01
	>10000	0,93	0,94	0,97	0,99	1,00

Таблица 59 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,18	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,18	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,14	1,25
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,16	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,19	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,14	1,25



Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города-миллионника по состоянию на июль 2020 г.

Значения скидки на торг в городах-миллионниках (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) по мнению сотрудников банковских структур и границы расширенных интервалов

Таблица 114

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	8,9%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,7%	10,3%	19,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,5%	8,6%	16,5%
4. Стрит-ритейл	13,2%	8,9%	17,5%
5. Объекты свободного назначения	13,0%	8,7%	17,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,8%	12,4%	21,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,2%	8,6%	15,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,7%	9,4%	15,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,5%	8,7%	14,2%
4. Стрит-ритейл	12,5%	9,3%	15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	9,3%	15,7%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	12,3%	19,9%

Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города-миллионника по состоянию на июль 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 43.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91



Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и ставки для сравнительного подхода города-миллионники по состоянию на июль 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для удельных цен/арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах-миллионниках (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Таблица 48

		цены				
		аналог				
Расстояние до метро, мин/пешком	до 5	5-15	15-30	30-60	60-90	
	объект оценки	до 5	1,00	1,05	1,20	1,43
	5-15	0,95	1,00	1,14	1,36	1,38
	15-30	0,83	0,87	1,00	1,19	1,20
	30-60	0,70	0,74	0,84	1,00	1,01
	60-90	0,69	0,73	0,83	0,99	1,00

Таблица 49

		арендные ставки				
		аналог				
Расстояние до метро, мин/пешком	до 5	5-15	15-30	30-60	60-90	
	объект оценки	до 5	1,00	1,20	1,23	1,39
	5-15	0,88	1,00	1,02	1,15	1,19
	15-30	0,81	0,98	1,00	1,13	1,16
	30-60	0,72	0,87	0,89	1,00	1,03
	60-90	0,70	0,84	0,86	0,97	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по расстоянию от метро. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и ставки для сравнительного подхода города-миллионники по состоянию на июль 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах-миллионниках

Таблица 64

		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)				
		аналог				
Площадь, кв.м	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
	объект оценки	<50	1,00	1,16	1,42	1,62
	50-125	0,86	1,00	1,22	1,39	1,49
	125-300	0,71	0,82	1,00	1,14	1,22
	300-750	0,62	0,72	0,88	1,00	1,07
	750-1500	0,58	0,67	0,82	0,93	1,00
	>1500	0,52	0,60	0,73	0,84	1,00

Таблица 65

		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)				
		аналог				
Площадь, кв.м	<50	50-125	125-300	300-750	>750	
	объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,27
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,19	1,27
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,04	1,10
	300-750	0,79	0,84	0,96	1,00	1,06
	>750	0,74	0,79	0,91	0,94	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.



Справочник оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и стандарт для сравнительного подхода города-миллионника по состоянию на июль 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 93

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Таблица 94

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,81	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Справочник оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и стандарт для сравнительного подхода города-миллионника по состоянию на июль 2020 г.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- близость к левой или правой границе диапазона площадей;
- значимость размера объекта для эффективного предполагаемого использования;
- расположение отдельных помещений, особенности планировки.

3.2. Элемент сравнения – тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость офисно-торговых объектов типа объекта (встроенное помещение/отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 66

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доверного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 16

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на неактивном рынке.
5. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			Нижняя граница	Верхняя граница
1	Москва	17,8%	11,3%	24,2%
2	Санкт-Петербург	17,8%	13,6%	21,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,8%	14,7%	26,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,0%	13,7%	24,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	20,8%	14,4%	27,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,0%	14,2%	25,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,9%	13,9%	25,8%
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	19,3%	13,0%	25,5%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доверного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

4.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
1. Офисные объекты	12,3%	11,1%	13,5%
2. Торговые объекты	12,4%	11,2%	13,5%
3. Объекты свободного назначения	12,4%	11,2%	13,6%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 38

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	12,3%	9,3%	15,3%
2. Торговые объекты	12,4%	9,3%	15,4%
3. Объекты свободного назначения	12,4%	9,3%	15,4%