



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 4254

об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества: нежилое помещение площадью 136,9 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6

Заказчик: ООО «Национальный лизинг»

Исполнитель: Закрытое акционерное общество
«Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Дата оценки: 26 июля 2018 года

г. Нижний Новгород, 2018 год

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление.....	2
2.	Основные факты и выводы.....	5
3.	Задание на оценку.....	5
4.	Применяемые стандарты оценки.....	8
5.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	8
6.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	9
	6.1.1. Сведения о независимости юридического лица.....	10
	6.1.2. Сведения о независимости оценщика.....	10
7.	Описание объекта оценки.....	11
	7.1 Информация, предоставленная Заказчиком.....	11
	7.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
	7.3 Результаты осмотра объекта оценки.....	13
	7.4 Местоположение объекта оценки.....	17
8.	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	19
	8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	19
	8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	19
	8.1.2. Итоги социального развития Нижегородской области.....	23
	8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемый объект.....	23
	8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	25
	8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	28
	8.4.1. Ценообразующие факторы на рынке продажи помещений, аналогичных оцениваемому.....	28
	8.4.2. Ценообразующие факторы на рынке аренды встроенных помещений, аналогичных оцениваемому.....	29
	8.4.3. Прочие факторы, действующие на рынке коммерческой недвижимости.....	29
	8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки.....	30
9.	Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества.....	30
	9.1 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	31
10.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке.....	32
	10.1 Подходы к оценке недвижимости.....	32
	10.1.1. Сравнительный подход.....	32
	10.1.2. Затратный подход.....	32
	10.1.3. Доходный подход.....	33
11.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	34
	11.1 Отказ от применения затратного подхода.....	34
	11.2 Сравнительный подход.....	34
	11.3 Доходный подход.....	39
	11.3.1. Расчёта ставки арендной платы для объекта оценки.....	39
	11.3.2. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы для объекта оценки.....	41
	11.3.3. Учет расходов (расчет величины поправки на недоиспользование (неплатежи) и операционных расходов).....	42
	11.3.4. Расчет рыночной стоимости помещений в рамках доходного подхода.....	43
12.	Обобщение результатов, полученных разными подходами.....	44
13.	Заявление о соответствии.....	45
14.	Итоговое заключение о стоимости.....	45
15.	Приложение.....	46

15.1	Информация, использованная при проведении оценки	46
15.2	Документы оценщика	54
15.3	Документы заказчика	66

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Генеральному директору
ООО «Национальный лизинг»
Ерицяну А. В.

Уважаемый Ашот Володевич!

В соответствии с договором № 09-оц от 12 января 2018 года, оценщик ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» произвёл оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

<u>Объект оценки:</u>	
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6	
<u>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</u>	Собственность
<u>Объем существующих прав:</u>	Собственность
<u>Объем оцениваемых прав:</u>	Собственность
<u>Цель оценки:</u>	определение рыночной стоимости объекта оценки
<u>Предполагаемое использование результатов оценки</u>	для совершения сделки купли - продажи
<u>Вид стоимости:</u>	Рыночная, ликвидационная
<u>Дата осмотра:</u>	26.07.2018 г.
<u>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</u>	26.07.2018 г.
<u>Допущения, на которых должна основываться оценка:</u>	<ul style="list-style-type: none"> – по мнению заказчика, существенные допущения и ограничения, влияющие на результаты оценки, отсутствуют; – указание границ интервала, в пределах которого могут находиться величины стоимостей объекта оценки, не требуется.
<u>Дата отчёта:</u>	07.08.2018 г.
<u>Номер отчёта</u>	4254

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **26 июля 2018 года:**

Рыночная стоимость объекта оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6, составляет **6 040 000 (Шесть миллионов сорок тысяч) рублей.**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

Генеральный директор ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»



/М.Н.Винокуров/

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Название раздела	Итоги		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №09-оц от 12 января 2018 года		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	– Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6	Не применялся	6 051 505	6 022 842
Рыночная стоимость объекта оценки			
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6	6 040 000 (Шесть миллионов сорок тысяч) рублей		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для совершения сделки купли - продажи		

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 1. - Задание на оценку.

Параметр	Значение, расшифровка
В соответствии с ФСО №1:	
Объекты оценки	– Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Собственность
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки)	для совершения сделки купли - продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	26.07.2018 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	– по мнению заказчика, существенные допущения и ограничения, влияющие на результаты оценки, отсутствуют; – указание границ интервала, в пределах которого могут находиться величины стоимостей объекта оценки, не требуется
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
В соответствии с ФСО №7:	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН №52/128/02/2018-76847 от 27.04.2018 г.

Параметр	Значение, расшифровка
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность (запрещение сделок с имуществом)

Таблица 2. Физические характеристики здания, в котором расположен объект оценки.

Характеристика месторасположения здания		
Показатель	Характеристика	
Административный округ	Нижний Новгород	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Дом располагается в на ул. Льва Толстого в 2х минутах пешком от остановки общественного транспорта.	
Экологическая обстановка	Удовлетворительная	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Нет	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	+
	Детский сад	+
	Отделение банка	+
	Предприятия службы быта	+
	Торговые предприятия	+
	Аптека	+
	Поликлиника	+
Зона отдыха	+	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	
Физические характеристики здания		
Год постройки	2005 ¹	
Год проведения капитального ремонта	Нет данных	
Общий физический износ ² , %	9%	
Физический износ согласно технической документации, %	нет данных	
Консьерж	отсутствует	
Тип здания	10-этажный жилой дом с нежилыми помещениями	
Наличие подвала	-	
Наличие чердака/мансарды	-	
Наличие лифта	+	

¹ <http://www.gipernn.ru/dom/ul-lva-tolstogo-8>

² Физический износ - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности, как в результате его естественного старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ может быть устранимым и неустранимым. К устранимому относят, так называемый отложенный ремонт, проведение которого на дату оценки является целесообразным и экономически обоснованным. Неустранимый физический износ - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ рассчитывается методом реального возраста:

а) Определение нормативного срока жизни (НСЖ)

$$НСЖ = \frac{100}{Na}, \text{ где}$$

Na - годовая норма амортизации ("Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР), шифр (10100) составляет 0,7 %.

Нормативный срок службы 150 лет (НСЖ).

б) Определение величины физического износа (И ф.)

$$И_{\phi} = \frac{РВ}{НСЖ} \times 100, \text{ где}$$

$РВ$ - реальный возраст. **Реальный возраст здания 13 лет.**

$$И_{\phi} = \frac{13}{150} \cdot 100\% = 9\%$$

Физический износ, рассчитанный методом реального возраста, составляет – 9 %.

Работы по определению износа, проведённые Оценщиком, основываются на оценке фактов, полученных визуальным путём без применения специального оборудования, приборов и средств. Некоторое представление о состоянии оцениваемых объектов можно составить на основании фотоматериалов, приведенных в Приложении настоящего отчета.

Количество этажей	10
Внешний вид фасада дома	Без отделки
Состояние подъезда	Хорошее
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	-
Информация об аварийности здания	Здание не в аварийном состоянии
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	Дом в планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением не стоит ³

Таблица 3. - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Используется по назначению
Адрес объекта	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6
Общая площадь, м2	136,9
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	Нет данных
Субъект права	Тян Роман Любомирович
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом
Кадастровый номер	52:18:0010087:440
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, водоснабжению, канализации	Да
Объект оценки подключен к системам водоснабжения	Холодная, горячая
Горячее водоснабжение	Центральная
Система отопления	Центральная
Состояние помещения (по визуальному осмотру)	Среднее
Фото объекта оценки	

³ <http://docs.cntd.ru/document/944929296>, <http://www.garant.ru/hotlaw/novg/374615/#review>

Параметр	Значение, расшифровка
	
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Ниже в таблице приведён перечень использованных стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчёта:

Таблица 4. - Список используемых стандартов.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО - 1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г
ФСО - 2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г
ФСО - 3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г
ФСО - 7	Федеральный стандарт №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Министерства Экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 года.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

- В процессе оценки, Оценщик рассматривал объект оценки как незаложенный и не обременённый иными долговыми обязательствами.
- Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических,

юридических, природных условий и прочих форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

– Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объекта оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых и бухгалтерских документах.

– Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.

– Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.

– При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных оценщик воздержался от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.

– Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитывались при проведении оценке.

– Все обременения и обязательства, информация о которых представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, учтены при проведении оценки. Требования к учёту влияния данных факторов на стоимость объекта оценки указаны в задании на оценку. До момента подписания договора, а также в процессе оценки, в отношении объекта оценки обременений оценщиком не выявлено.

– Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчёта, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчёте в удобном для восприятия виде, в том числе, округлённом. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчёте.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
<u>Сведения о заказчике</u>		
1	Название	Общество с ограниченной ответственностью «Национальный лизинг»
2	Реквизиты	ОГРН 1177746777504, дата присвоения 25.07.2017 ИНН 7708322921
3	Адрес регистрации:	107140, г Москва, улица Краснопрудная, дом 12/1 стр. 1, помещение 38 комн. 1
<u>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>		
1	Исполнитель:	ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» в лице Генерального директора Винокурова Максима Николаевича, действующего на основании Устава (ОГРН 1025203731783 от 22 октября 2002 года, ИНН/КПП 5262103556/526001001).
2	Страхование:	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ», полис № 433-542-053962/17 от 04 сентября 2017 года. Срок действия по 21 сентября 2018 года. Страховая сумма 25 000 000 рублей.
<u>Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора</u>		
1	Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	Галкина Анастасия Андреевна (трудовой договор с ЗАО «КЦ «Представительство» от 02 сентября 2013 года), Диплом КВ № 18101, выданный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» 22.06.2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности 006220-КА1 от 12 апреля 2018 года. Стаж работы в оценочной деятельности 4 года. Свидетельство Галкиной А. А. № 009260, выданное ООО «Российское

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
		общество оценщиков» Юридический адрес: 107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1. Адрес местонахождения: Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Дата выдачи – 24 ноября 2017 года. Выписка из реестра Саморегулируемой организации оценщиков №1113, дата выдачи 18 мая 2018 года; <i>Страхование:</i> Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности: в СПАО «ИНГОССТРАХ», полис № 433-542-066380/17 от «16» октября 2017 г., срок страхования с «17» ноября 2017 года по «16» ноября 2018 года. Лимит ответственности по одному страховому случаю 5 000 000-00 (Пять миллионов) рублей
2	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком Галкиной А. А. лично без привлечения специалистов и консультантов.
3	Место нахождения Исполнителя:	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
4	Место нахождения Оценщика	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
5	Номер контактного телефона Оценщика	8 (831) 419 – 88 – 59
6	Адрес электронной почты Оценщика	ocenka5@inbox.ru

6.1.1. Сведения о независимости юридического лица

1. Настоящим ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

2. ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не является учредителем, собственником, акционером юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

3. ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО».

4. Размер оплаты ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6.1.2. Сведения о независимости оценщика

1. Настоящим оценщик Галкина Анастасия Андреевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

2. Оценщик Галкина Анастасия Андреевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

3. Оценщик Галкина Анастасия Андреевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

4. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.⁴

7.1 ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ.

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком и являются отдельным Приложением к настоящему отчёту об оценке:

Таблица 5. - Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.


Название объекта оценки	Копии документов, предоставленных заказчиком
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6	Выписка из ЕГРН №52/128/02/2018-76847 от 27.04.2018 г

7.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Таблица 6. - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6

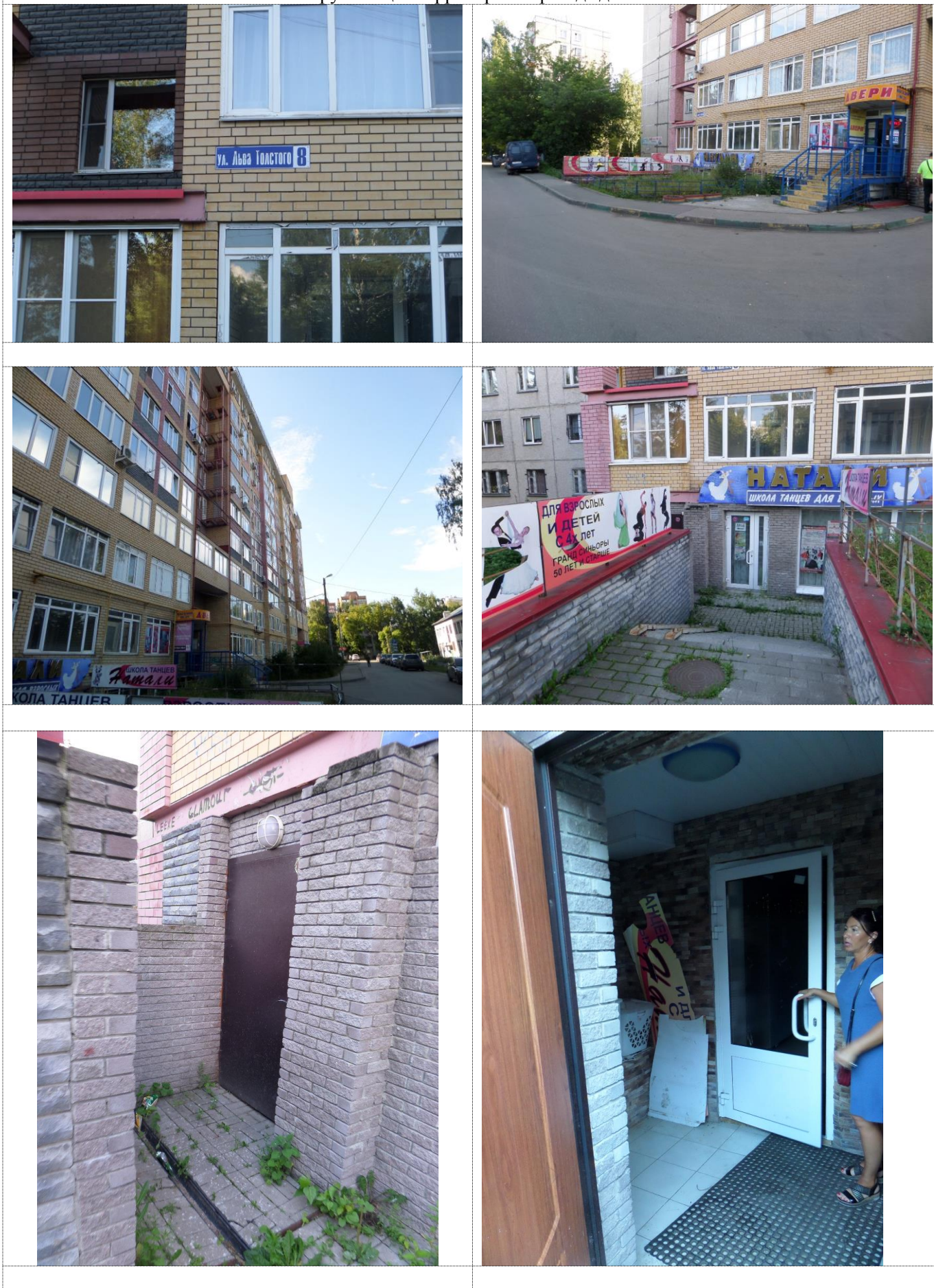
Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Используется по назначению
Адрес объекта	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6
Общая площадь, м2	136,9
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	Нет данных
Субъект права	Тян Роман Любомирович
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом
Кадастровый номер	52:18:0010087:440
Кадастровая стоимость, руб.	57797,81
Дата постановки на кадастровый учет	18.04.2014
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, водоснабжению, канализации	Да
Объект оценки подключен к системам водоснабжения	Холодная, горячая
Горячее водоснабжение	Центральная
Система отопления	Центральная
Состояние помещения (по визуальному осмотру)	Среднее

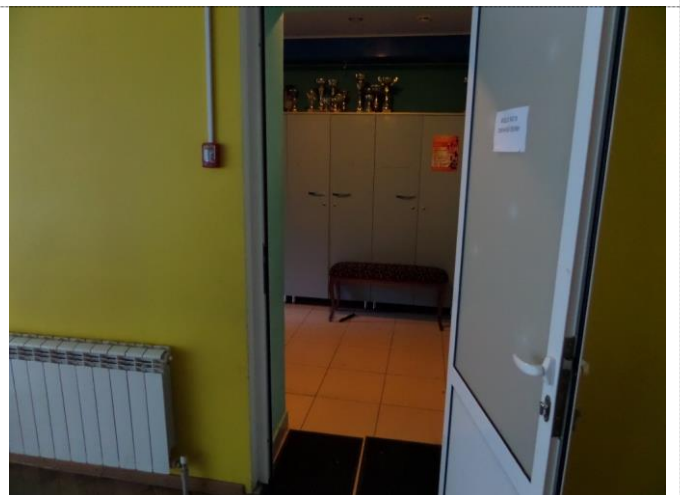
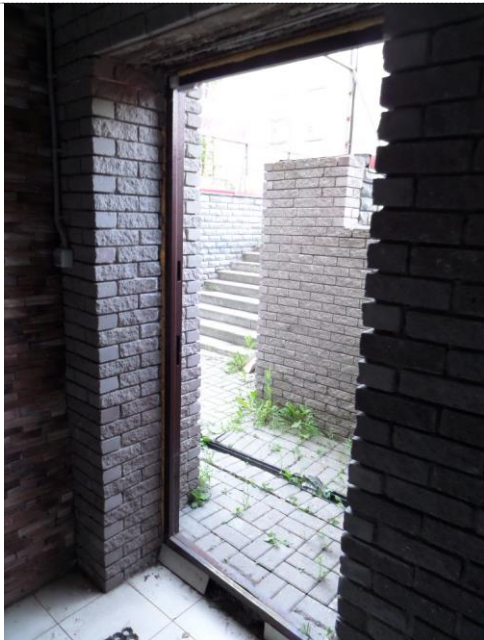
⁴ В соответствии с Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 N 299 Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)» Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращённое наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии).

Параметр	Значение, расшифровка
<p>Фото объекта оценки</p>	
<p>Балансовая стоимость</p>	<p>Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено</p>

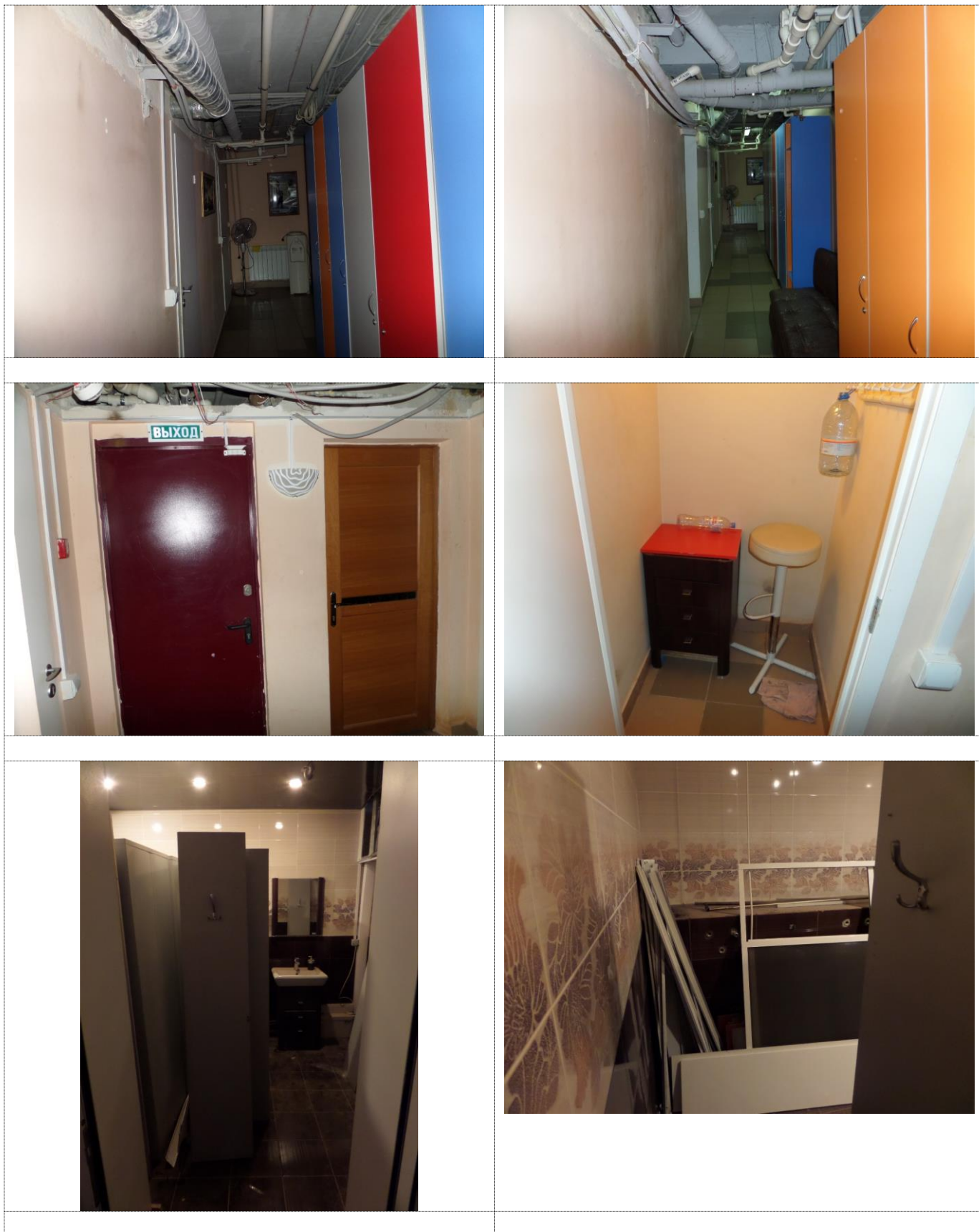
7.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

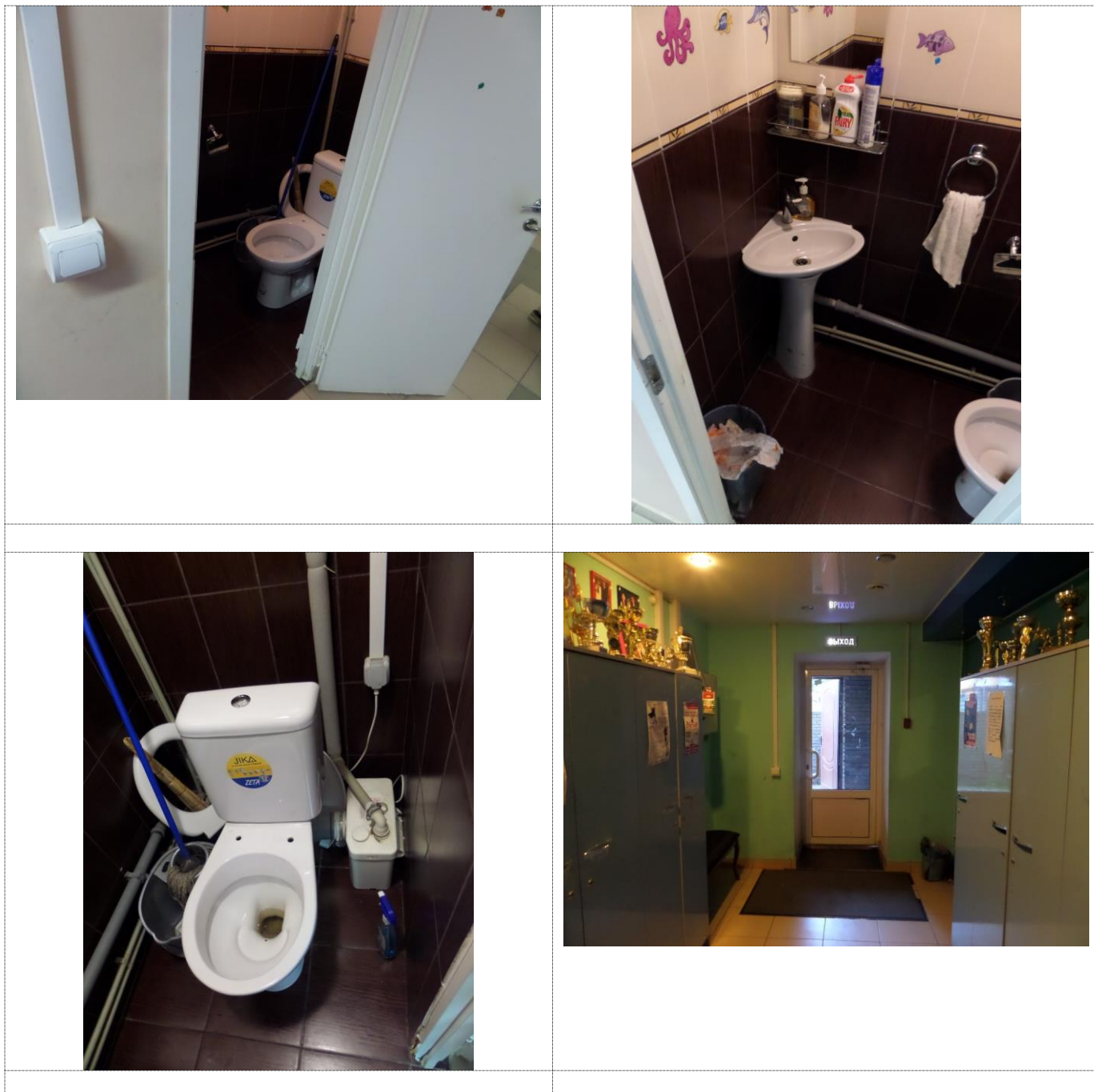
Окружающая территория и фасад здания











7.4 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект оценки расположен по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8 на красной линии. Подъездные пути – асфальтированная дорога. Окружающая застройка: жилые дома с нежилыми помещениями, расположенными на первых, цокольных и подвальных этажах с такими назначениями, как: офисные, услуги, общепит, торговое.

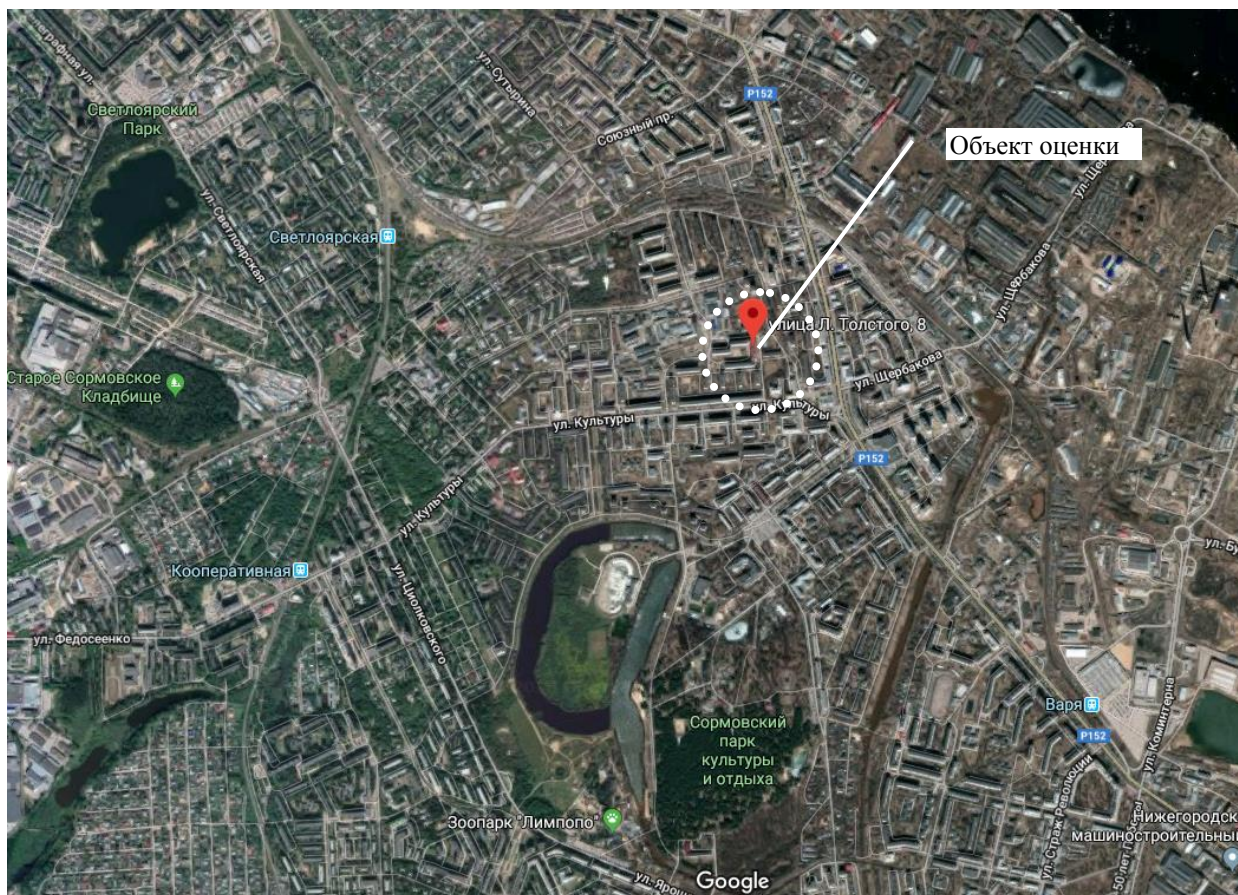
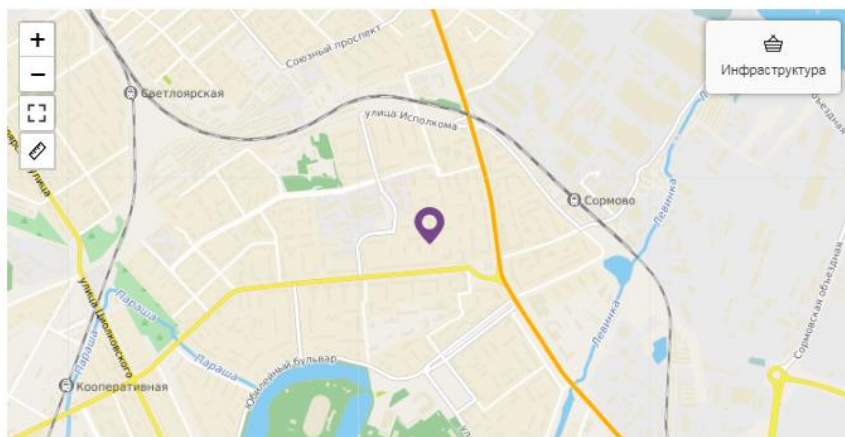


Рисунок 1. - Расположение объекта оценки на карте (<https://www.google.ru/maps>)

Ближайшее окружение⁵
улица Льва Толстого, 8 на карте



Почта	Магазины	Школы
Почта России 299м	Евро*март 171м	Средняя школа № 9 102м
Участок по доставке пенсий и пособий 454м	Бристоль 212м	Лицей № 82 171м
Почта России 929м	Привозъ 215м	Центр одаренных детей 770м
	Отдохни 246м	Школа с углубленным изучением отдельных предметов № 183 им. Р. Алексеева 802м
	Fix Price 246м	Школа с углубленным изучением отдельных предметов № 183 им. Р. Алексеева 904м
Медицина	Детские сады	
Детская поликлиника № 1 53м	Детский сад № 393 208м	
Детская поликлиника № 1 665м	Детский сад № 393 337м	
Поликлиника № 1 738м	Детский сад № 457 474м	
	Детский сад № 421 629м	
	Детский сад № 102 831м	

⁵ <http://www.gipernn.ru/dom/ul-lva-tolstogo-8>

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

8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.

При оценке состояния и перспектив рынка недвижимости определяющее значение имеет понимание общеполитической ситуации, состояния мировой экономики и экономического положения страны. Инвестиционный, строительный и любой другой бизнес (как создающий объекты недвижимости, так и использующий недвижимость) в значительной степени зависит от внешних факторов влияния (товарные рынки, спрос на материалы и продукцию, курсы валют, активность покупателей и продавцов, покупательная способность, трудовые и финансовые ресурсы и возможности, налоговая система, безопасность, сохранность собственности, инфраструктура бизнеса и мн. другие). Все факторы бизнеса формируются окружающей средой: политическим и социально-экономическим положением региона, зависящим от положения страны, на которое, в свою очередь, оказывает влияние мировая политика и глобальная экономика.

8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁶

Изменение общественно-политического устройства, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведенные в России в период 1990-1999, привели к разрыву хозяйственных связей между предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, постепенно, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, стабилизировать работу предприятий, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд.долл. в 2000 году снижен до 50,6 млрд. долл. в 2018 году (далее **зеленым** цветом выделены положительные тенденции, **красным** - отрицательные).

Таблица 7. Основные экономические показатели Российской Федерации

⁶ <https://statrelt.ru/> (по состоянию на дату оценки)

	Июнь 2018г.	В % к		I полу- годие 2018г. в % к I полу- годю 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июнь 2017г. в % к июню 2016г.	маю 2017г.	I полу- годие 2017г. в % к I полу- годю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4 ¹⁾	101,3 ²⁾			100,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	101,9	102,6	103,7	104,2	103,1
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	141,6	99,7	101,4	99,5	97,2	101,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,9 ⁵⁾	120,9 ⁶⁾	101,2 ⁷⁾	123,0 ⁸⁾	131,3 ⁹⁾	108,0 ⁷⁾	129,7 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3
импорт товаров	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 ⁹⁾	103,6 ²⁾			101,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		100,2	110,1	102,6 ¹¹⁾	99,9	110,0	97,3 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций: номинальная, рублей	45840 ¹⁰⁾	109,7 ¹⁰⁾	104,0 ¹⁰⁾	111,2 ¹⁰⁾	108,3	104,5	107,1
реальная		107,2 ¹⁰⁾	103,5 ¹⁰⁾	108,7 ¹⁰⁾	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5	91,8	98,2	91,5	92,1 ¹²⁾	97,8	92,6 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за май 2018 года.
6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодю 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодю 2016г. - 98,2%.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

На основании данных Росстата все ключевые экономические показатели Российской Федерации положительны, но недостаточны для активного роста рынков. Особенно отстают реальные денежные доходы большинства населения, в результате чего – низкий потребительский спрос, низкий рост торговли, сферы услуг, строительства и промышленного производства. Как результат, - низкий общий рост ВВП.

В строительстве объем СМР в I полугодии 2018г. составил 2922,1 млрд.рублей (в сопоставимых ценах), или 99% г/г, что недостаточно для роста рынка недвижимости, но удовлетворительно, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост составил 9,1%. Это обусловило коррекцию цен рынка недвижимости в 2016-2018гг.

Инфляция по итогам июня 2018 г. к июню 2017 г. составила +2,3%, что должно положительно влиять на развитие экономики и инвестиции.

Средства организаций и физ. лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.07.2018 г. составили 55,8 трлн. руб. (+7,9%).

Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.07.2018 года: организациям и предпринимателям – 20,5 трлн. руб. (+13,8% по сравнению с 01.07.2017г.), задолженность составила 30,6 трн. руб. (в т.ч. просроченная – 6,9%). Кредиты физическим лицам - 5,5 трлн. руб. (+37,5%). Общая задолженность по ипотечным жилищным кредитам – 5,7 трлн.руб. (+23,9%), из них просроченная - 1,0% от задолженности.

В банковской сфере тенденции односторонне положительные – идет накопление средств и увеличение объемов кредитования. С другой стороны, высокая просроченная задолженность организаций говорит о недостаточном росте и доходах бизнеса, что может создать проблемы в будущем.

Ключевая ставка, установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет 7,25% годовых.

Динамика ключевой ставки

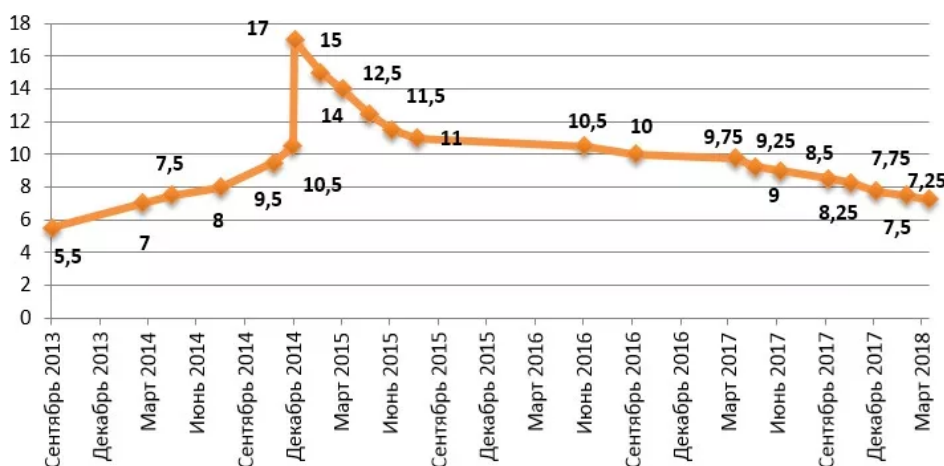


Рисунок 2. Динамика ключевой ставки

ЦБР балансирует ключевую ставку на приемлемом для данной ситуации уровне: повышение ставки заморозит кредитование и экономический рост, снижение приведет к росту просроченной задолженности бизнеса и в условиях низкого спроса также остановит экономический рост.

Международные резервы Российской Федерации на 27.07.2018 возросли до 459,5 млрд долл. США (+9,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), что создает гарантии стабилизации в периоды возможных экономических кризисов.

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6934,0 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1879,0 млрд. руб., эффективное государство – 1522,8 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 879 млрд. руб. Госпрограммы направлены на экономический рост и социальную стабильность.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Исторически сложившееся противостояние Запада и России еще более обострилось, начиная с 1996 года, после размещения военной инфраструктуры НАТО (авиации, ЗРК, бронетанковых частей, учебных центров) в Польше, а затем с 1999 года в Болгарии, Румынии, Словакии, Словении, Эстонии, Латвии, Литве. С момента окончания Второй мировой войны Европа является форпостом США для военной агрессии в Африке, на Ближнем Востоке и в азиатском регионе. Агрессивная захватническая сущность НАТО выражена словами Верховного главнокомандующего сил НАТО в Европе, заявившего, что торговый путь через Атлантический океан приносит США 4 триллиона долларов. Силы НАТО насчитывают 24 тысяч единиц боевой авиации, 800 океанских кораблей. НАТО «является мощным и действенным альянсом, который поддерживает» Америку в ее миссиях в регионе и за его пределами, заявил адмирал. Результаты этих «миссий» мы видим во Вьетнаме, Корее, в Югославии, Ираке, Ливии, Сирии.

Поэтому происходившие в последние пятнадцать лет масштабное восстановление и усиление России, восстановление военного паритета с Западом препятствуют безраздельному господству в мире

правлящих кругов США. В результате возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. Это остро проявляется в разжигании национализма и радикализма, развязывании Западом гражданских войн на Украине и в Сирии, в провокациях и подлогах, в санкциях против неугодных, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель – через хаос и разорение международных конкурентов - сохранение мирового политического и экономического лидерства, полный контроль и использование международных финансов и мировых сырьевых ресурсов (включая российские), привлечение и использование передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей западной элиты, орудием которой является государственная военно-политическая машина США.

Вместе с тем, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8%, а январе-мае 2018 на 23%, при этом, высокое положительное сальдо торгового баланса обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост. В итоге, экспорт российской нефти даже при снижении физического объёма значительно вырос, доходы "Газпрома" от экспорта газа в январе-марте 2018 года выросли на 29,3% по сравнению 1 кв. 2017 года и составили \$12,4 млрд.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

На десятом саммите БРИКС, состоявшемся 25–27 июля 2018 г. в Йоханнесбурге руководители Бразилии, России, Индии, Китая и ЮАР приняли [совместную декларацию](#) по широкому кругу взаимодействия в области экономики, культуры, науки, экологии, глобального управления, где обязались поддерживать принципы многосторонности и центральной роли ООН в международных делах, поддерживать честный, справедливый и равноправный международный порядок на основе целей и принципов, закрепленных в Уставе ООН, соблюдения норм международного права, поощрения приверженности принципам демократии и верховенства права в международных отношениях, а также совместно противостоять общим вызовам безопасности. Стороны заявили о своей приверженности формированию более честного, справедливого и представительного многополярного мирового порядка в целях процветания всего человечества, при котором полностью соблюдается всеобщий запрет на применение силы и исключается использование односторонних принудительных мер.

Из данных Госкомстата, Минэкономразвития РФ и Банка России видим, что **ключевые экономические показатели России показывают динамику роста**: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что **восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит неоправданно низкими темпами**. В результате рост экономики мизерный, особенно, учитывая низкую базу. **Это обусловлено низкой потребительской активностью в связи с низкими доходами населения, на фоне значительного расслоения общества по доходам, на фоне негативной информации о пенсионной реформе и увеличении налогов, которые неизменно отрицательно отразятся на большинстве (беднейших) слоёв общества и на доверии к власти**. Сильное государство и политическая система, основанные на доверии народа, на росте народного благосостояния и на общественном консенсусе, стабильная и взвешенная налоговая система, а также льготы и конкурентная среда для бизнеса и инвестиций станут благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Учитывая низкую загруженность производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России,

вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Источники:

http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-06-2018.pdf,

<http://www.cbr.ru/>,

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

8.1.2. Итоги социального развития Нижегородской области⁷

По итогам января-июня 2018 года среднедушевые денежные доходы населения Нижегородской области составили 30,7 тыс. рублей в месяц. В действующих ценах денежные доходы населения выросли на 4,4% к январю - июня 2017 года, реальные денежные доходы населения выше на 0,8% чем в соответствующем периоде предыдущего года.

По размеру среднедушевых денежных доходов населения в январе -апреле 2018 года наш регион занимает 2 место в ПФО и 19 место в РФ, а по отношению среднедушевых денежных доходов к стоимости минимального набора продуктов питания — 2 место в ПФО и 13 место в РФ (8,7 раза за апрель 2018 года).

Среднемесячная заработная плата одного работника по итогам января-мая 2018 года составила 31,8 тыс. рублей и была в действующих ценах на 9,1% выше, чем в соответствующем периоде прошлого года. Реальная заработная плата на 5,8% выше, чем в январе-мае 2017 года.

8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, гостиницы, рестораны).

⁷ <https://minec.government-nnov.ru/?id=143488> (информация подготовлена по состоянию на дату оценки)

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, складские здания, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространённые объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершённые строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект – Помещение

Вид – нежилое

Назначение – свободное (торговое, услуги, общепит, офисное)

Фактическое использование – используется по назначению

Коммуникации – электричество, водоснабжение, канализация, отопление.

Вывод: Оцениваемый объект может использоваться в качестве помещения под свободное назначение (торговое, услуги, общепит, офисное).

8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЁН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.⁸

По данным Giper.nn.ru на рынке аренды офисных помещений в Нижнем Новгороде в июне 2018 года средняя цена предложения составила 609,9 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,05%.

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке аренды офисных помещений в июне наблюдалось в Приокском районе и составило 2,6% по сравнению с данными за май.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке аренды офисных помещений в июне наблюдалось в Сормовском районе и составило 3,0% по сравнению с данными за май.

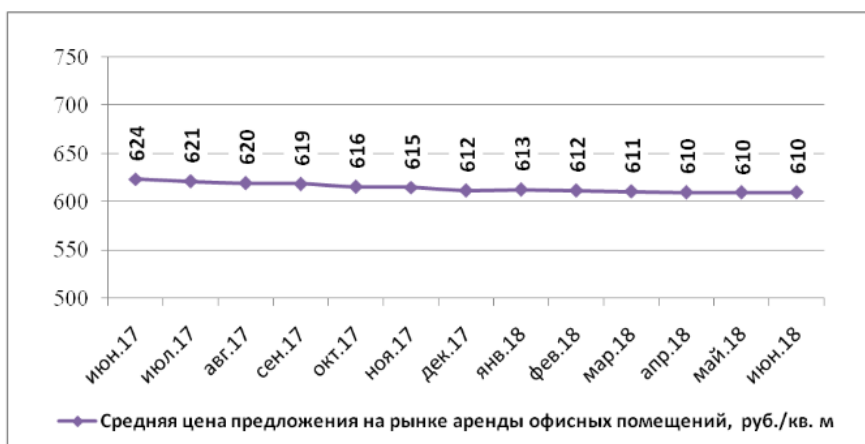


Рисунок 3. Динамика средней цены предложения на рынке аренды офисных помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)

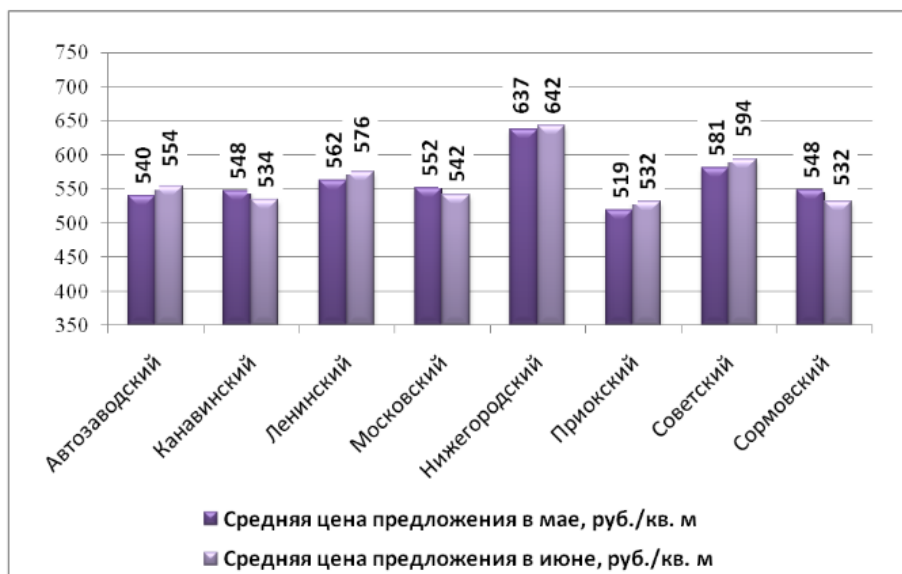


Рисунок 4. Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке аренды офисных помещений в зависимости от района (руб./кв.м)

Таблица 8. Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке аренды офисных помещений в зависимости от района (руб./кв.м)

Район	Средняя цена предложения в мае, руб./кв.м	Средняя цена предложения в июне, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	540	554	14	2,6%
Канавинский	548	534	-14	-2,6%
Ленинский	562	576	14	2,5%
Московский	552	542	-10	-1,8%
Нижегородский	637	642	5	0,8%
Приокский	519	532	13	2,5%
Советский	581	594	13	2,2%
Сормовский	548	532	-16	-2,9%

⁸ http://www.giper.nn.ru/analitika_ofisov (по состоянию на дату оценки)

Район	Средняя цена предложения в мае, руб./кв.м	Средняя цена предложения в июне, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	540,0	553,6	13,6	2,5
Канавинский	547,5	534,1	-13,4	-2,4
Ленинский	562,5	575,8	13,3	2,4
Московский	551,7	542,0	-9,7	-1,8
Нижегородский	636,8	642,5	5,7	0,9
Приокский	518,5	531,8	13,3	2,6
Советский	580,6	593,9	13,3	2,3
Сормовский	547,9	531,6	-16,3	-3,0

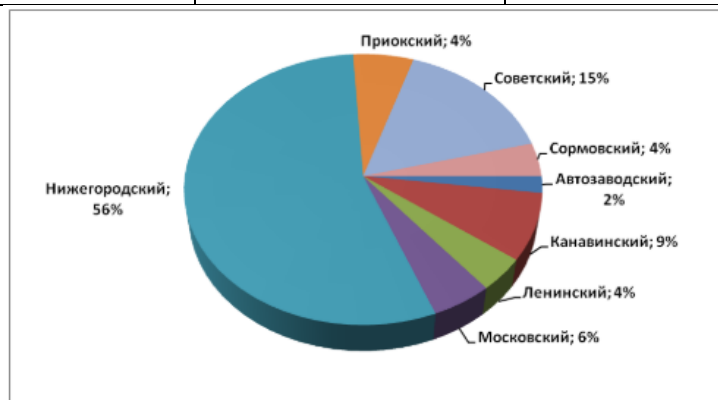


Рисунок 5. Объем предложения на рынке аренды офисных помещений за июнь 2018 г. по районам Н.Новгорода

По данным Giretn.ru на рынке продажи офисных помещений Нижнего Новгорода в июне 2018 года средняя цена предложения составила 69614,5 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,1%.

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке продажи офисных помещений в июне наблюдалось в Советском районе и составило 3,2% по сравнению с данными за май.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке продажи офисных помещений в июне наблюдалось в Ленинском районе и составило 2,1% по сравнению с данными за май.



Рисунок 6. Динамика средней цены предложения на рынке продажи офисных помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)

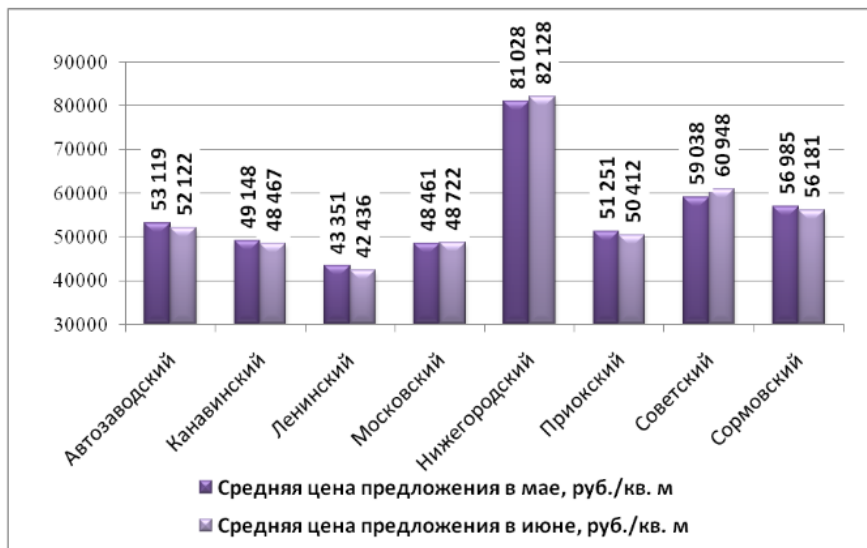


Рисунок 7. Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке продажи офисных помещений в зависимости от района (руб./кв.м)

Таблица 9. Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке продажи офисных помещений в зависимости от района (руб./кв.м)

Район	Средняя цена предложения в мае, руб./кв.м	Средняя цена предложения в июне, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	53118,5	52122,5	-996,0	-1,9
Канавинский	49147,5	48466,5	-681,0	-1,4
Ленинский	43350,8	42436,4	-914,4	-2,1
Московский	48460,7	48721,6	260,9	0,5
Нижегородский	81028,0	82128,0	1100,0	1,4
Приокский	51250,6	50412,5	-838,1	-1,6
Советский	59038,3	60947,7	1909,4	3,2
Сормовский	56984,8	56181,1	-803,7	-1,4

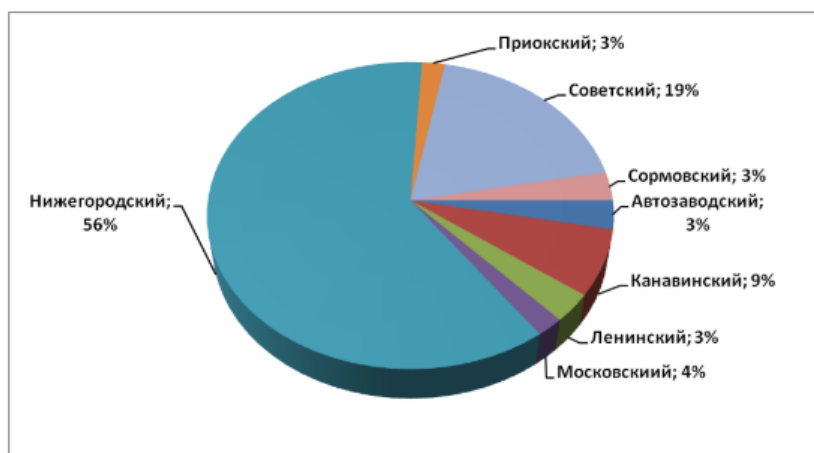


Рисунок 8. Объем предложения на рынке продажи офисных помещений за июнь 2018 г. по районам Н.Новгорода

8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Проведённый анализ рынка коммерческой недвижимости позволил выявить следующие основные ценообразующие факторы:

8.4.1. Ценообразующие факторы на рынке продажи помещений, аналогичных оцениваемому.

1. Фактор снижения стоимости в процессе торгов.

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости. На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#).

Таблица 10. Фактор снижения стоимости в процессе торгов

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94

2. Фактор площади объекта.

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Таблица 11. Коэффициенты торможения

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,668

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения

3. Фактор расположения на этаже.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 12. - Диапазон значений фактора расположения на этаже.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83	163

4. Фактор состояния отделки.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016.

Таблица 13. - Диапазон значений фактора состояния отделки.

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		Без отделки	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	Требуется косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	Среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	Отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1

8.4.2. Ценообразующие факторы на рынке аренды встроенных помещений, аналогичных оцениваемому.

1. Фактор снижения стоимости в процессе торгов.

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости. На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt.

Таблица 14. - Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,99	0,96

2. Фактор расположения на этаже.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 15. - Диапазон значений фактора расположения на этаже.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83	163

8.4.3. Прочие факторы, действующие на рынке коммерческой недвижимости.

1. Фактор процента недозагрузки.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016.

Таблица 16. - Диапазон значений фактора процента недозагрузки.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%	215

2. Фактор операционных расходов.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016.

Таблица 17. - Диапазон значений фактора операционных расходов

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал		Страница в источнике
Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%	229

8.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Проведённый анализ рынка коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода позволил сделать следующие выводы.

На рынке аренды офисных помещений в Нижнем Новгороде в июне 2018 года средняя цена предложения составила 609,9 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,05%. Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке аренды офисных помещений в июне наблюдалось в Сормовском районе и составило 3,0% по сравнению с данными за май. Средняя ставка аренды в Сормовском районе составляет 532 руб./кв.м. без учета корректировок.

На рынке продажи офисных помещений Нижнего Новгорода в июне 2018 года средняя цена предложения составила 69614,5 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,1%. Средняя цена офисных помещений в Сормовском районе составляет 56 181 руб./кв.м. без учета корректировок.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

В соответствии с ФСО №7:

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчётов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

9.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Физически возможное использование

Предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

Объект оценки расположен по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8. Помещение расположено в цокольном этаже многоквартирного жилого дома. Подъезд осуществляется по асфальтированным путям. Окружающая застройка: жилые дома с нежилыми помещениями, расположенными на первых, цокольных и подвальных этажах с такими назначениями, как: офисные, услуги, общепит, торговое.

Физически разрешённым использованием для рассматриваемого помещения является его использование под помещение универсального назначения, может использоваться под разные виды деятельности (офис, медицинские услуги, салон красоты и др.).

Юридически разрешенное использование

В соответствии с:

Выпиской из ЕГРН №52/128/02/2018-76847 от 27.04.2018 г.

Юридически разрешённым использованием для рассматриваемого помещения является его использование под нежилое.

Финансово оправданное использование

не может противоречить физически возможному и юридически разрешённому видам использования.

Объект оценки расположен по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8. Помещение расположено в цокольном этаже многоквартирного жилого дома. Подъезд осуществляется по асфальтированным путям. Окружающая застройка: жилые дома с нежилыми помещениями, расположенными на первых, цокольных и подвальных этажах с такими назначениями, как: офисные, услуги, общепит.

В итоге, наиболее эффективным использованием для оцениваемого объекта является его использование в качестве помещения универсального назначения, может использоваться под разные виды деятельности (офис, медицинские услуги, салон красоты и др.).

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

10.1 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

10.1.1. Сравнительный подход⁹.

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода:

Объект не должен быть уникальным.

Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.

Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Основные требования к аналогу:

аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;
сходные условия сделки.

Сравнительный подход базируется на принципах:

замещения;

сбалансированности;

спроса и предложения.

Этапы сравнительного подхода:

изучение рынка;

сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;

сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;

корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки;

установление стоимости объекта оценки.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчётов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов.

10.1.2. Затратный подход¹⁰.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

При применении этого подхода учитываются затраты инвестора, а не подрядчика.

В основе этого подхода лежит принцип замещения.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

уровень заработной платы;

величина накладных расходов;

затраты на оборудование;

нормы прибыли строителей в данном регионе;

рыночные цены на строительные материалы.

Этапы затратного подхода:

расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (С_з);

⁹Источник информации: http://www.aup.ru/books/m90/2_5.htm. (Информация подготовлена на дату оценки)

¹⁰Источник информации: http://www.aup.ru/books/m90/2_5.htm. (Информация подготовлена на дату оценки)

расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений (C_{nc});

расчет накопленного износа (I_n):

физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

функциональное устаревание - устаревание из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

экономическое устаревание - устаревание в результате изменения внешних экономических факторов;

расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа: $C_y = C_{nc} - C_{ni}$;

определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{3п} = C_3 + C_y$.

10.1.3. Доходный подход¹¹.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от неё доходов.

Основной предпосылкой расчёта стоимости таким подходом является сдача в аренду объекта недвижимости. Для преобразования будущих доходов от недвижимости в текущую стоимость осуществляется капитализация дохода.

Капитализация дохода - это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода (IRV - формула):

$$V = I/R,$$

где V - стоимость недвижимости,

I - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период,

R - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Различают два вида капитализации:

прямая капитализация;

капитализация дохода по норме отдачи на капитал.

При прямой капитализации рассматривают две величины: годовой доход и ставка капитализации.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ожидаемый доход определяется в результате анализа доходов в течении периода владения недвижимостью.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчёте в определённый момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Этапы доходного подхода:

Расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки.

Расчет действительного валового дохода.

Расчет расходов, связанных с объектом оценки:

условно-постоянные;

условно-переменные (эксплуатационные);

резервы.

4. Определение величины чистого операционного дохода.

5. Преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость.

¹¹ Источник информации: http://www.aup.ru/books/m90/2_5.htm. (Информация подготовлена на дату оценки.)

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Согласно «Стандартам и правилам оценочной деятельности Некоммерческого партнёрства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО». Оценка недвижимости»¹²:

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка: новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации; общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов; объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости; объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку официальной сметой затрат на строительство встроенного помещения он не располагает. В свою очередь, расчет по нормативам с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа строения в целом и выделение стоимости единицы площади здания приведёт к большой погрешности при вычислении.

11.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Таблица 18. - Обоснование выбора объектов-аналогов для объекта оценки

Название объекта-аналога	Обоснование выбора
Объект-аналог №1	– идентичный тип объекта: встроенное помещение; – идентичное назначение – наличие отдельного входа – идентичное месторасположение: г. Нижний Новгород, Сормовский район
Объект-аналог №2	– идентичный тип объекта: встроенное помещение; – идентичное назначение – наличие отдельного входа – идентичное месторасположение: г. Нижний Новгород, Сормовский район
Объект-аналог №3	– идентичный тип объекта: встроенное помещение; – идентичное назначение – наличие отдельного входа – идентичное месторасположение: г. Нижний Новгород, Сормовский район – идентичное расположение: цоколь
Объект-аналог №4	– идентичный тип объекта: встроенное помещение; – идентичное назначение – наличие отдельного входа – идентичное месторасположение: г. Нижний Новгород, Сормовский район

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже

¹² Решение Совета Партнёрства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (информация подготовлена на дату оценки.)

Таблица 19. - Описание объектов-аналогов, выбранных для расчёта рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Наименование параметра	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Наименование объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Энгельса	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Белозерская, д. 4	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Павла Мочалова, д. 11	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Победная, д. 14
Характеристики объектов аналогов	Продается помещение свободного назначения с долгосрочным арендатором - детская Школа английского языка (в аренде 5 лет) с арендной платой 55000 руб/мес. 1 этаж. Номер объекта: #41/540326/107	Арт. 3108301 Продаётся 5 комнатное коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 146.6 кв.м площадь комнат 134.6+3.2+3+2+3.8 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 17 этажного дома. Сделан черновой ремонт. Центральное отопление. Канализация в наличии. Имеется 2 входа. Помещение идеально подойдет под функциональный офис, детскую студию, стоматологию. Звоните! Отличное ценовое предложение! Просмотры в удобное для Вас время!	Продается нежилое помещение, подходит под любой вид бизнеса. Отдельный вход и находится в цоколе. Недавно сделан косметический ремонт, 2 комнаты, свое отопление, пультовая охрана, торг. Звонки и просмотр в любое удобное для Вас время. Возможна Ипотека. Рядом ул Культуры, Коминтерна. Энгельса. Ярошенко. Московское и Сормовское шоссе. Березовская. Рябцева.	Офисное помещение с отдельным входом. Достойный вариант под агентство недвижимости, магазин, тату-салон, аптеку, отделение банка, интернет магазин. Требуется косметический ремонт. Отличная транспортная доступность.
Состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки
Общая площадь, кв. м.	113,4	146,6	69	76
Этаж	1	1	цоколь	1
Цена предложения, руб.	6 950 000	8 800 000	3 399 000	3 800 000
Контактная информация	Андрей Магазин коммерческой недвижимости 8-962-511-99-81	Сергей Никольский Манхэттен 8-910-132-78-00	8-905-010-16-01	Илья ПРЕЗИДЕНТ 8-987-556-87-06
Источник информации	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-engelsa-id2281287	https://nng.gdeetotdom.ru/obj/commercial/ng/25657023902/	https://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-na-prodazhu-nizhniy-novgorod-194573832	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-pobednaya-d-14-id2479236

В ходе проведения расчета были внесены следующие корректировки.

1. Фактор снижения стоимости в процессе торгов.

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости. На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt.

Таблица 20. - Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94

Всем объектам присвоена корректировка в размере 0,94.

2. Фактор площади объекта.

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Таблица 21. Коэффициенты торможения

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,668

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K s = (So/Sa)^n$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения

Корректировка применяется к аналогу 1 в размере 0,97, к аналогу 2 в размере 1,01, к аналогу 3 в размере 0,88, к аналогу 4 в размере 0,90.

3. Фактор расположения на этаже.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 22. - Диапазон значений фактора расположения на этаже.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	Страница в источнике

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83	163

Корректировка применяется к аналогам 1,2,4 в размере 0,82.

4. Фактор состояния отделки.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016.

Таблица 23. - Диапазон значений фактора состояния отделки.

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		Без отделки	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	Требуется косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	Среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	Отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1

Корректировка применяется к аналогу 4 в размере 1,26.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)},$$

где: D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Таблица 24. - Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6, в рамках сравнительного подхода

Наименование параметра	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Наименование объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д.8, пом. П6	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Энгельса	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Белозерская, д. 4	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Павла Мочалова, д. 11	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Победная, д. 14
Состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки
Общая площадь, кв. м.	136,9	113,4	146,6	69	76
Этаж	цоколь	1	1	цоколь	1
Цена предложения, руб.		6 950 000	8 800 000	3 399 000	3 800 000
Корректировки					
Стоимость 1 кв. м. объекта руб.		61287	60027	49261	50000
Корректировка на площадь		0,97	1,01	0,88	0,90
Стоимость единицы сравнения, руб.		59245	60772	43545	44974
Корректировка на торг		0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость, руб.		55690	57125	40933	42276
Корректировка на этаж		0,82	0,82	1,00	0,82
Скорректированная стоимость, руб.		45666	46843	40933	34666
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,00	1,26
Скорректированная стоимость, руб.		45666	46843	40933	43679
Весовые коэффициенты	1,00	0,25	0,25	0,28	0,22
Средневзвешенная	44204	11416	11711	11370	9707
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	6 051 505				

Рыночная стоимость объекта оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6, **полученная в рамках сравнительного подхода, составляет 6 051 505 рублей.**

11.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

На основании Федерального стандарта оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», Утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297.

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

Условие применения подхода:

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

Поскольку у оценщика отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект экспертизы способен приносить, а также связанные с объектом экспертизы расходы, применение доходного подхода невозможно.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Для расчёта рыночной стоимости объекта оценки, в рамках доходного подхода, оценщиком использован метод капитализации дохода.

11.3.1. Расчёта ставки арендной платы для объекта оценки.

Таблица 25. - Обоснование выбора объектов-аналогов для объекта оценки

Название объекта-аналога	Обоснование выбора
Объект-аналог №1	<ul style="list-style-type: none"> - идентичный тип объекта: встроенное помещение; - идентичное назначение - наличие отдельного входа - идентичное месторасположение: Нижний Новгород, Сормовский район - идентичное состояние отделки
Объект-аналог №2	<ul style="list-style-type: none"> - идентичный тип объекта: встроенное помещение; - идентичное назначение - наличие отдельного входа - идентичное месторасположение: Нижний Новгород, Сормовский район - идентичное состояние отделки
Объект-аналог №3	<ul style="list-style-type: none"> - идентичный тип объекта: встроенное помещение; - идентичное назначение - наличие отдельного входа - идентичное месторасположение: Нижний Новгород, Сормовский район - идентичное состояние отделки
Объект-аналог №4	<ul style="list-style-type: none"> - идентичный тип объекта: встроенное помещение; - идентичное назначение - наличие отдельного входа - идентичное месторасположение: Нижний Новгород, Сормовский район - идентичное состояние отделки

Таблица 26. - Описание объектов-аналогов

Параметр / объекты	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Тип помещения	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Месторасположение	г. Нижний Новгород, Сормовский район, Белозерская 5	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул.Союзный проспект	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Белозерская, д. 2	г. Нижний Новгород, Сормовский район, просп. Союзный, д. 1а
Площадь, кв.м.	150	29	98	80
Этаж	1	1	1	1
Состояние отделки	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее
Общая ставка арендной платы, руб.	105 000	18850	73 500	50000
Ставка арендной платы за кв. м./мес	700	650	750	625
Дополнительная информация	Сдам в аренду помещение площадью 150 кв.м. на 1 этаже в жилом доме № 5 в ЖК «Планетарий» в центре Сормовского района . Помещение правильной прямоугольной формы. С/у, кондиционер, пожарно-охранная сигнализация. Сделан качественный дизайнерский ремонт. Парковка,хорошая транспортная доступность, рядом остановки общественного транспорта	Аренда офисного помещения в жилом здании на ул.Союзный проспект , на красной линии. Высота потолков 3м. Первый этаж, красная линия, однообъемное помещение, хороший ремонт, санузел, рекламное место на фасаде. Объект сдается под пультовую охрану,пожарная сигнализация, интернет, телефон, возможность размещения рекламы. Удобная транспортная развязка. Общая площадь 29м2. Цена аренды за месяц- 18850 руб + коммунальные платежи. От собственника.	Аренда офиса в жилом доме на 1 этаже, в центре Сормово. Парковка, вода, санузел, хороший ремонт, удобное расположение, 8 комнат. Под различные виды деятельности. Рядом «ТК Золотая Миля», фитнес-центр «Gold's Fitness» и развитая социальная инфраструктура. Помещение лучше всего подходит для размещения: офис, представительство компании; салон красоты. Ремонт под ключ. Общая площадь - 98 м2. Цена аренды за месяц - 73 500 руб плюс счетчики. От собственника.	Аренда торгового помещения в жилом здании на ул.Союзный проспект , на красной линии. Высота потолков 3м. Первый этаж, красная линия, отдельный вход, 2-х комнатное помещение, хороший ремонт, санузел, рекламное место на фасаде. Объект сдается под пультовую охрану, пожарная сигнализация, интернет, телефон, возможность размещения рекламы. Удобная транспортная развязка. Общая площадь 80м2 Цена аренды за месяц- 50000 руб + коммунальные платежи. От собственника.
Контактная информация	89107968753	Кирилл WINNER 8-908-160-64-52	Юрий Юрьевич WINNER 8-950-614-08-11	Кирилл WINNER 8-908-160-64-52
источник информации	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_150_m_1143125008	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/prosp-soyuznyy-d-1a-id2350266	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-belozerskaya-d-2-id2474696	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/prosp-soyuznyy-d-1a-id2350262

Описание корректировок.**1. Фактор снижения стоимости в процессе торгов.**

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости. На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt.

Таблица 27. - Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,99	0,96

Всем объектам – аналогам присвоен коэффициент в размере 0,96.

2. Фактор расположения на этаже.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 28. - Диапазон значений фактора расположения на этаже.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83	163

Поскольку объект оценки расположен в цоколе, корректировка применяется ко всем аналогам в размере 0,82.

Весовые коэффициенты: Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)},$$

где: D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

11.3.2. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы для объекта оценки.

Таблица 29. - Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы для объекта оценки

Параметр / объекты	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Тип помещения	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Месторасположение	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д.8, пом. Пб	г. Нижний Новгород, Сормовский район, Белозерская 5	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул.Союзный проспект	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Белозерская, д. 2	г. Нижний Новгород, Сормовский район, просп. Союзный, д. 1а
Площадь, кв.м.	136,9	150	29	98	80
Этаж	цоколь	1	1	1	1
Состояние отделки	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее
Общая ставка арендной платы, руб.		105 000	18850	73 500	50000
Ставка арендной платы за кв. м./мес		700	650	750	625
Корректировки					
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00	1,00

Параметр / объекты	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость, руб.		700	650	750	625
Корректировка на торг		0,96	0,96	0,96	0,96
Скорректированная стоимость, руб.		672	624	720	600
Корректировка на этаж		0,82	0,82	0,82	0,82
Скорректированная стоимость, руб.		551	512	590	492
Весовые коэффициенты	1,00	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Ставка арендной платы с учетом весовых коэффициентов		138	128	148	123
Средневзвешенная ставка арендной платы, кв.м./мес.	536				
Рыночная величина годовой арендной платы, руб.	881001				

11.3.3. Учет расходов (расчет величины поправки на недоиспользование (неплатежи) и операционных расходов).

1. Фактор процента недозагрузки.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016.

Таблица 30. - Диапазон значений фактора процента недозагрузки.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%	215

Принималось в значении 12,3%

2. Фактор операционных расходов.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016.

Таблица 31. - Диапазон значений фактора операционных расходов

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал		Страница в источнике
Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%	229

Поскольку объект оценки имеет небольшую площадь операционные расходы принимались в значении 12,5%

3. Коэффициент капитализации.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов [Statrict](#) на основе рыночных данных за истекший квартал

Таблица 32. Коэффициент капитализации

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,15	0,19

Коэффициент капитализации принимается в размере 0,11.

11.3.4. Расчет рыночной стоимости помещений в рамках доходного подхода.

Таблица 33. Расчет потенциального валового дохода

Расчет потенциального валового дохода	П6
Площадь, кв. м	136,9
Арендная ставка, руб./кв. м/год	536
Потенциальный валовой доход, руб.	881 001

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Наименование показателя	П6
Потенциальный валовой доход по помещению в целом, руб.	881 001
Недозагрузка, %	0,877
Действительный валовой доход, руб.	772 638
Операционные расходы, руб.	110 125
Чистый операционный доход, руб.	662 513
Ставка капитализации, %	11,00
Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	6 022 842

Рыночная стоимость объекта оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6, **полученная в рамках доходного подхода, составляет 6 022 842 рубля.**

12. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были применены сравнительный и доходный подходы, давшие следующие результаты:

Таблица 35. - Обобщение результатов, полученных разными подходами

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6	Не применялся	6 051 505	6 022 842

В соответствии с пунктом 25 раздела IV Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для расчёта весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки проделаем следующие простые вычисления:

построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

найдем сумму баллов каждого подхода;

найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;

по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчётный вес данного подхода в процентах.

Округление необходимо в связи с тем, что неокруглённые веса порождают у читателя отчёта ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

- на основе округлённых весов рассчитаем обобщённую стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округлённый вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки.

Обоснование выбора использованных весов

Доходный подход: стоимость, согласно этому подходу, измеряется способностью объекта создавать доход. При использовании доходного подхода выгоды от эксплуатации Объекта сопоставляются со всеми существующими и возможными издержками, связанными как с правом владения (Собственность, пользование и прочее), так и непосредственно с присущими в индивидуальном порядке каждому объекту экономико-эксплуатационными особенностями и характеристиками. Данному подходу присваивается вес 0,50.

Сравнительный подход: сравнительный подход к оценке использует реальную рыночную информацию и учитывает рыночную конъюнктуру, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого объекта. Данный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации по сделкам купли-продажи. Данному подходу присваивается вес 0,50.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 36. - Согласование результатов для объекта оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. П6

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Величина ориентира, руб.	0	6 051 505	6 022 842

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Достоверность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	5	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	5	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	5	5
Итого сумма баллов для данного подхода	0	20	20
Подход применялся?	НЕТ	ДА	ДА
Сумма баллов	40		
Вес подхода, проц.	0,00	0,50	0,50
Средневзвешенная цена, руб.	0	3025753	3011421
Согласованная величина стоимости, руб.	6 037 173		
Согласованная величина стоимости, с учетом округления, руб.	6 040 000		

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Настоящим, Оценщик, выполняя данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего настоящий отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщика, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности оцениваемой в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.

Все участники составления отчета имеют высшее базовое профессиональное образование и образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности «эксперт по оценке имущества», утвержденным Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96 №11.

Оценщик ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» _____ / Галкина А. А. /

14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **26 июля 2018 года**:

Рыночная стоимость объекта оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 136,9 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, пом. Пб, составляет **6 040 000 (Шесть миллионов сорок тысяч) рублей.**

Оценщик ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» _____ / Галкина А. А. /

15. ПРИЛОЖЕНИЕ

15.1 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Аналоги для сравнительного подхода

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab is titled "www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-engelsa-id2281287". The page content includes:

- Header: Главная / Продажа помещений в Нижнем Новгороде / Сормовский район / Объявление № 2281287
- Title: **Продажа помещения на ул. Энгельса**
- Location: Сормовский район, Нижний Новгород
- Price: **6 950 000 руб.**
- Photo gallery: "Фото" and "Карта" tabs with a main image of a multi-story apartment building.
- Property details table:

№:	2281287
Район:	Сормовский
Адрес:	ул. Энгельса
Площадь:	113,4 кв. м
Этаж:	Уточнить
Высота помещения:	Уточнить
Отдельный вход:	Уточнить
Назначение:	офисное
- Contact information for "Андрей" (Магазин коммерческой недвижимости, 8-962-511-XX-XX) and a form to send a message.
- Share and print options.
- Description: "Продается помещение свободного назначения с долгосрочным арендатором - детская Школа английского языка (в аренде 5 лет) с арендной платой 55000 руб/мес. 1 этаж. Номер объекта: #41/540326/107"
- Metadata: Дата размещения: 29.06.2017, Дата обновления: 02.08.2018, Просмотров за последние 7дн.: 17

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-engelsa-id2281287>

Онл. X Арх. X Цен. X Банн. X Учв. X Купл. X Купл. X Прс. X Купл. X Купл. X Купл. X Купл. X Арт. X Купл. X Прс. X


Защищено | <https://nng.gdeetotdom.ru/obj/commercial/nng/25657023902/>

Сервисы PDF в JPG онлайн кс Личный кабинет ОС

Продажа офисного помещения, 146.6 м²

Нижегородская обл, Нижний Новгород, м. Буревестник, Белозерская ул, 4

Фотографии На карте Панорама улицы



1/2

Цена 8 800 000 руб. 60 027 руб./м²

«РИЭЛТОРСКАЯ КОМПАНИЯ «МАНХЭТТЕН»

+7 910 132-XX-XX

Сообщите, что нашли это объявление на портале ГдеЭтотДом.РУ

Пожаловаться

Ваше имя: _____ Телефон или email: _____

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Отправить сообщение

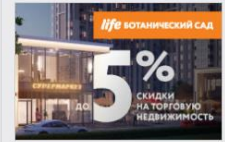
Опубликовано 15 марта 2018 г. Обновлено 07 июля 2018 г.

Цена	8 800 000 руб.
Цена за м ²	60 027 руб./м ²
Этаж	1 из 17



Помещения у метро!
 ЦЕНА: от застройщика
 Помещения для вашего бизнеса в ЖК FRESH у м. Зябликово!

Узнать об акциях



ЖК LIFE-Ботанический сад!
 ЦЕНА: от застройщика
 Скидка до 5% на торг. недвижимость у метро! До метро 1 мин.!

Узнать об акциях

Проектная декларация на botsad.life. Застройщик ООО «ДК Пионер»



Онл. X Арх. X Цен. X Банн. X Учв. X Купл. X Купл. X Прс. X Купл. X Купл. X Купл. X Купл. X Арт. X Купл. X Прс. X

Защищено | <https://nng.gdeetotdom.ru/obj/commercial/nng/25657023902/>

Сервисы PDF в JPG онлайн кс Личный кабинет ОС

Продажа офисного помещения, 146.6 м²

Нижегородская обл, Нижний Новгород, м. Буревестник, Белозерская ул, 4

+7 910 132-XX-XX

Общая площадь: 147 м²
 Метро: м. Буревестник до 5 минут транспортом

Расположение

Регион: Нижегородская обл
 Населённый пункт: Нижний Новгород
 Улица: ул. Белозерская
 Здание: 4
 Метро: Буревестник до 5 минут транспортом

Арт. 3108301 Продаётся 5 комнатное коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 146,6 кв. м площадь комнат 134,6+3,2+3+2+3,8 кв. м. Помещение расположено на 1 этаже 17 этажного дома. Сделан черновой ремонт. Центральное отопление. Канализация в наличии. Имеется 2 входа. Помещение идеально подойдет под функциональный офис, детскую студию, стоматологию. Звоните! Отличное ценовое предложение! Просмотры в удобное для Вас время!

Распечатать

Информация о доме Белозерская ул, 4

Тип строения: Офисное здание Назначение здания (характер использования): иное
 Этажность: 17

Объявление на карте



ЖК LIFE-Ботанический сад!
 ЦЕНА: от застройщика
 Скидка до 5% на торг. недвижимость у метро! До метро 1 мин.!

Узнать об акциях

Проектная декларация на botsad.life. Застройщик ООО «ДК Пионер»



Технопарк PEREVA! м. Марьино!
 Продажа помещений: под производство, офисы и склады 56 кв.м. от 3,3 млн руб. 10 минут до м. Марьино и ТТК.

Узнать об акциях



<https://nng.gdeetotdom.ru/obj/commercial/nng/25657023902/>

Онл. X Арх. X Цен. X Бан. X Уч. X Куп. X Куп. X Пр. X Куп. X Куп. X Куп. X Куп. X Куп. X Пр. X Ком. X Куп. X

Защищено | https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhniy_novgorod-194573832


Сервисы PDF в JPG онлайн к... Личный кабинет ОС

другое > Буревестник > номер в каталоге: 194573832

3 399 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**
 ул Павла Мочалова, 11, Сормовский, Нижний Новгород,
 Нижегородская область
 Буревестник 2,38 км

В ипотеку за 30 906 РУБ./мес.
 Выбрать ипотечную программу

В избранное
 Получить похожие объявления



Агентство недвижимости «Квартал-52»
 Размещает объявления: 3 года 5 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 59
 Открыть другие объекты в аренду: 2
 Всего за 3 месяца: 25

8 905 010-16-01

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 7

Связаться с владельцем Показат номер

Онл. X Арх. X Цен. X Бан. X Уч. X Куп. X Куп. X Пр. X Куп. X Куп. X Куп. X Куп. X Куп. X Пр. X Ком. X Куп. X


Защищено | https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhniy_novgorod-194573832

Сервисы PDF в JPG онлайн к... Личный кабинет ОС

3 399 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**
 ул Павла Мочалова, 11, Сормовский, Нижний Новгород,
 Нижегородская область
 Буревестник 2,38 км

В ипотеку за 30 906 РУБ./мес.
 Выбрать ипотечную программу

Включить автопоиск
 В избранное



Связаться с владельцем Показат номер

Коммерческая недвижимость, 69 м²

Продается нежилое помещение, подходит под любой вид бизнеса. Отдельный вход и находится в цоколе. Недавно сделан косметический ремонт, 2 комнаты, свое отопление, пульта охрана, торг. Звонки и просмотр в любое удобное для Вас время. Возможна Ипотека. Рядом ул Культуры, Коминтерна. Энгельса. Ярошенко. Московское и Сормовское шоссе. Березовская. Рябцева. Александр

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 3 399 000 РУБ.	Площадь: 69 м²
Цена за м²: 49 261 РУБ.	Дата обновления объявления: 01/08/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 26/10/2017
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 194573832

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhniy_novgorod-194573832

Онлай x Архив x Цены x Банк-С x Учасг x Купить x Купить x Прода x Купить x Купить x Купить x Купить x Купить x Купить x

Не защищено | www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-pobednaya-d-14-id2479236

Сервисы PDF в JPG онлайн кс Личный кабинет ОС

GIPERNN.RU Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области

Продажа | Аренда | Спрос | Гипероценка | Бизнес-центры | Торговые центры | Поиск агента | Ещё

Подать объявление | Избранное | Вход / Регистрация

Главная / Продажа помещений в Нижнем Новгороде / Сормовский район / Объявление № 2479236

Продажа помещения на ул. Победная, д. 14

Сормовский район, Нижний Новгород

3 800 000 руб.

№: 2479236

Район: Сормовский

Адрес: ул. Победная, д. 14

Площадь: 76 кв. м

Этаж / этажность: 1 / 15

Высота помещения: 3 м

Отдельный вход: есть

Назначение: офисное торговое

Перейти на страницу дома

Фото | Планировка | Карта

Илья
ПРЕЗИДЕНТ
8-987-556-XX-XX

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует помещение по адресу ул. Победная

Отправить сообщение

Поделился: [Иконки соц. сетей]

Сообщить о нарушении

В избранное | Распечатать | Подписаться на похожие

Подробное описание:

Офисное помещение с отдельным входом. Достойный вариант под агентство недвижимости, магазин, тату-салон, аптеку, отделение банка, интернет магазин. Требуется косметический ремонт.

Онлай x Архив x Цены x Банк-С x Учасг x Купить x Купить x Прода x Купить x Купить x Купить x Купить x Купить x Купить x

Не защищено | www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-pobednaya-d-14-id2479236

Сервисы PDF в JPG онлайн кс Личный кабинет ОС

Продажа помещения на ул. Победная, д. 14

3 800 000 руб.

Связаться с продавцом ↑

Отправить сообщение

Назначение: офисное торговое

Перейти на страницу дома

В избранное | Распечатать | Подписаться на похожие

Поделился: [Иконки соц. сетей]

Сообщить о нарушении

Подробное описание:

Офисное помещение с отдельным входом. Достойный вариант под агентство недвижимости, магазин, тату-салон, аптеку, отделение банка, интернет магазин. Требуется косметический ремонт. Отличная транспортная доступность.

Ремонт
нет

Дата размещения: 12.07.2018 | Дата обновления: 02.08.2018 | Просмотров за последние 7 дн.: 29

Дом 14 на ул. Победная

Дом 14, Победная улица
Сормовский район
14 эт, 2016 г., блок
Подробнее о доме

Инфраструктура

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-pobednaya-d-14-id2479236>

www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/prosp-soyuznyy-d-1a-id2350266

18 850 руб./мес.

№: 2350266
 Район: Сормовский
 Адрес: просп. Союзный, д. 1а
 Площадь: 29 кв. м
 Этаж / этажность: 1 / 10
 Высота помещения: Уточнить
 Отдельный вход: Уточнить
 Назначение: офисное

Кирилл WINNER
 8-908-160-XX-XX

Ваше имя
 Номер телефона
 E-mail

Меня интересует помещение по адресу просп. Союзный

Отправить сообщение

Подобное описание:
 Аренда офисного помещения в жилом здании на ул.Союзный проспект , на красной линии. Высота потолков 3м. Первый этаж, красная линия, однообъемное помещение, хороший ремонт, санузел, рекламное место на фасаде.

Аренда помещения на просп. Союзный, д. 1а 18 850 руб.

В избранное Распечатать Подписаться на похожие

Подобное описание:
 Аренда офисного помещения в жилом здании на ул.Союзный проспект , на красной линии. Высота потолков 3м. Первый этаж, красная линия, однообъемное помещение, хороший ремонт, санузел, рекламное место на фасаде.
 Объект сдается под пультовую охрану, пожарная сигнализация, интернет, телефон, возможность размещения рекламы. Удобная транспортная развязка.

Общая площадь 29м2
 Цена аренды за месяц- 18850 руб + коммунальные платежи.
 От собственника.

Дата размещения: 24.10.2017 Дата обновления: 02.08.2018 Просмотров за последние 7дн.: 28

Дом 1а на просп. Союзный

Дом 1а, Союзный проспект
 Сормовский район
 10 эт. 2008 г., кирпич
 Подробнее о доме

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/prosp-soyuznyy-d-1a-id2350266>

www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-belozerskaya-d-2-id2474696

Аренда помещения на ул. Белозерская, д. 2
Сормовский район, Нижний Новгород

73 500 руб./мес.

№: 2474696
Район: Сормовский
Адрес: ул. Белозерская, д. 2
Площадь: 98 кв. м
Этаж / этажность: 1 / 25
Высота помещения: Уточнить
Отдельный вход: есть
Назначение: офисное торговое

Перейти на страницу дома

Юрий Юрьевич
WINNER
8-950-614-XX-XX

Ваше имя
Номер телефона
E-mail

Меня интересует помещение по адресу ул. Белозерская

Отправить сообщение

Подобное описание:

Аренда офиса в жилом доме на 1 этаже, в центре Сормово. Парковка, вода, санузел, хороший ремонт, удобное расположение, 8 комнат

www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-belozerskaya-d-2-id2474696

Аренда помещения на ул. Белозерская, д. 2 73 500 руб.

Перейти на страницу дома

Подобное описание:

Аренда офиса в жилом доме на 1 этаже, в центре Сормово. Парковка, вода, санузел, хороший ремонт, удобное расположение, 8 комнат. Под различные виды деятельности.

Рядом «ТК Золотая Миля», фитнес-центр «Gold's Fitness» и развитая социальная инфраструктура. Помещение лучше всего подходит для размещения: офис, представительство компании; салон красоты. Ремонт под ключ.

Общая площадь - 98 м2.
Цена аренды за месяц - 73 500 руб плюс счетчики.
От собственника.

Дата размещения: 01.07.2018 Дата обновления: 02.08.2018 Просмотров за последние 7дн.: 26

Дом 2 на ул. Белозерская

Дом 2, Белозерская улица
Сормовский район
17 эт. 2012 г., блок

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-belozerskaya-d-2-id2474696>

www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/prosp-soyuznyy-d-1a-id2350262

ГИПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ НИЖНЕГО НОВОГОРОДА И ОБЛАСТИ

Аренда помещений в Нижнем Новгороде / Сормовский район / Объявление № 2350262

Аренда помещения на просп. Союзный, д. 1а

Сормовский район, Нижний Новгород

50 000 руб./мес.

№: 2350262
 Район: Сормовский
 Адрес: просп. Союзный, д. 1а
 Площадь: 80 кв. м
 Этаж / этажность: 1 / 10
 Высота помещения: Уточнить
 Отдельный вход: есть
 Назначение: торговое

Перейти на страницу дома

Кирилл WINNER 8-908-160-XX-XX

Ваше имя
 Номер телефона
 E-mail

Меня интересует помещение по адресу просп. Союзный

Отправить сообщение

В избранное Распечатать Подписаться на похожие

Поделиться: [Иконки соцсетей]

Сообщить о нарушении

Подробное описание:

Аренда торгового помещения в жилом здании на ул.Союзный проспект , на красной линии. Высота потолков 3м. Первый этаж, красная линия, отдельный вход, 2-х комнатное помещение, хороший

www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/prosp-soyuznyy-d-1a-id2350262

Аренда помещения на просп. Союзный, д. 1а 50 000 руб. Связаться с продавцом

В избранное Распечатать Подписаться на похожие

Поделиться: [Иконки соцсетей]

Сообщить о нарушении

Подробное описание:

Аренда торгового помещения в жилом здании на ул.Союзный проспект , на красной линии. Высота потолков 3м. Первый этаж, красная линия, отдельный вход, 2-х комнатное помещение, хороший ремонт, санузел, рекламное место на фасаде. Объект сдается под пультовую охрану,пожарная сигнализация, интернет, телефон, возможность размещения рекламы. Удобная транспортная развязка.

Общая площадь 80м2
 Цена аренды за месяц- 50000 руб + коммунальные платежи.
 От собственника.

Дата размещения: 24.10.2017 Дата обновления: 02.08.2018 Просмотров за последние 7дн.: 32


Дом 1а на просп. Союзный

Дом 1а, Союзный проспект
 Сормовский район
 10 эт, 2008 г., кирпич
 Подробнее о доме

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/prosp-soyuznyy-d-1a-id2350262>

15.2 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

**КОПИЯ
ВЕРНА**


Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Бабицовой Надежды Николаевны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____
*Некоммерческое
партнерство «Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»*
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
«28» июля 2007 г. за № 0001

Директор _____ *С.В. Васильев*
Федеральной регистрационной службы (инициалы, фамилия)
(подпись)

М.П. _____
12 июля 2007 г.
(дата)

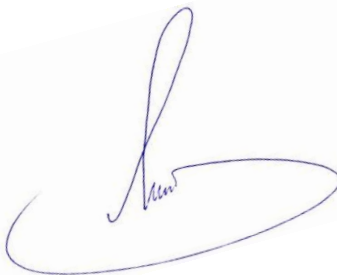


Handwritten signature



Винокуров М.Н.

Копия верна



Винокуров М.Н.

Копия верна



123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 28 декабря 2015 г.

Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.03.2006, свидетельство о членстве № 835.

Руководитель отдела ведения реестра
Ассоциации «СМАО»

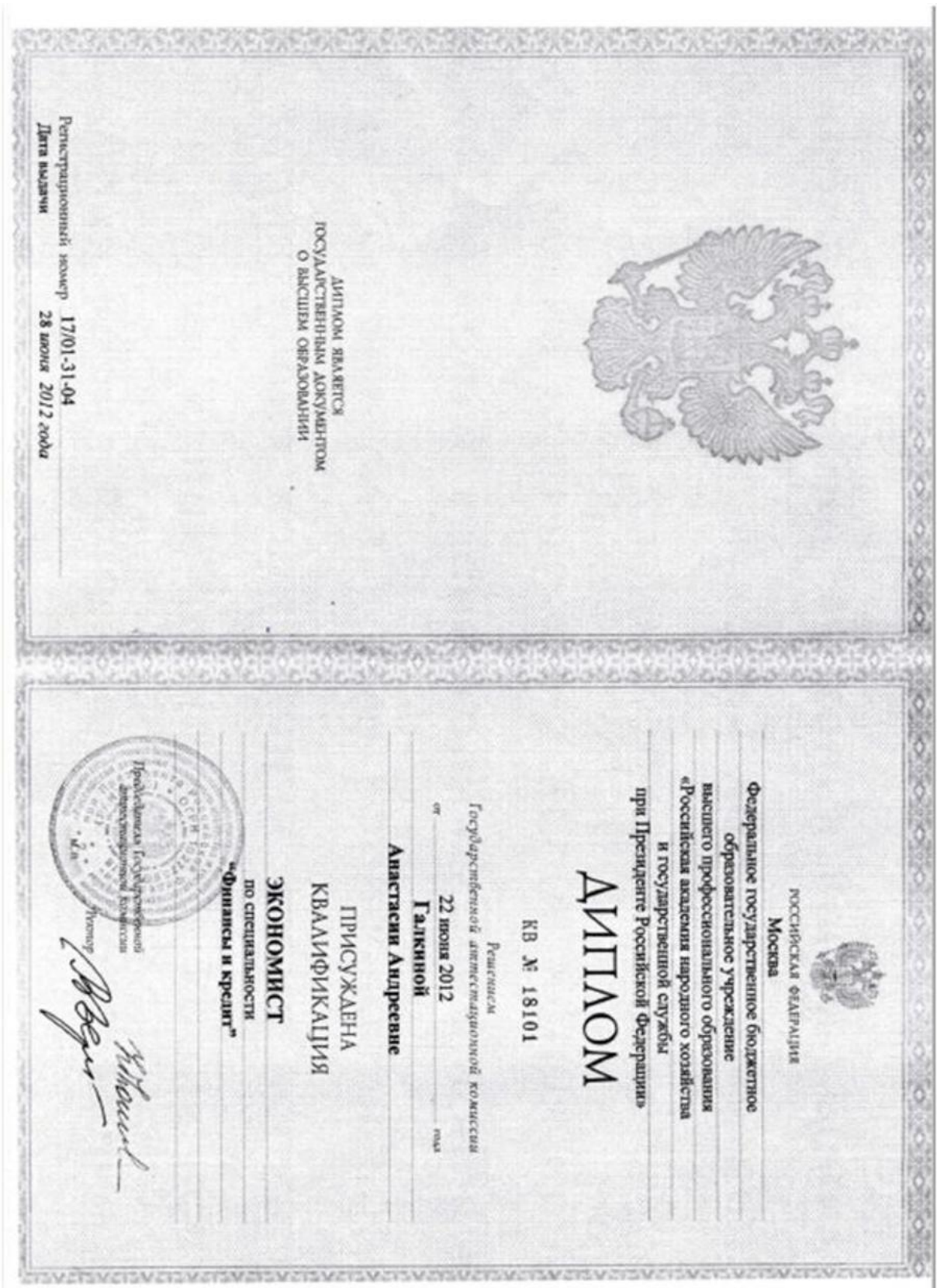


Т.Г. Юшина



Копия верна

Винокуров М.Н.



Регистрационный номер 17/01-31-04
Дата выдачи 28 июля 2012 года

ДИПЛОМ ВЫДАЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Москва

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Российская академия народного хозяйства
и государственной службы
при Президенте Российской Федерации»

ДИПЛОМ

КВ № 18101

Решением

Государственной аттестационной комиссии
от 22 июня 2012 года

Галкиной

Анастасии Андреевне

ПРИСУЖАЕНА

КВАЛИФИКАЦИЮ

ЭКОНОМИСТ

по специальности
«Финансы и кредит»



Председатель Государственной
аттестационной комиссии
Иванов
Михаил



Винокуров М.Н.

Копия верна



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

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


Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)


The European Group of Valuers' Associations
Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGVA)


Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации


Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Исх. №47 От 18.05.2018 г.	По месту требования
------------------------------	---------------------

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Галкиной Анастасии Андреевны о том, что Галкина Анастасия Андреевна является членом РОО и включен(а) в реестр « 24 » ноября 2014 г. за регистрационным номером 009260.

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 3 года
Общий стаж: 4года.

Информации о страховании ответственности оценщика:

1. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/17/0321R/776/00001 /7-009260 от 07.04.2017 г. на сумму 300 000 руб., срок действия с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г.

2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" Договор №433-121121/17/0321R/776/00001/7-009260 от 07.04.2017 на сумму 300 000 руб., срок действия с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г.

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №КВ 18101 от 22.06.2012 г. ФГБОУ ВПО "Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ" (высшее - оценочное).

Квалификационный аттестат:

1. №010210-1 от 12.04.2018 г. направление: Оценка недвижимости, действителен до 12.04.2021 г.

Количество подписанных отчетов за последние два года - 172. из них: оценка недвижимости - 166. оценка машин и оборудования - 6.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:
Плановая 06.02.2017 - 06.03.2017. основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016 г. результат: Пройдена.

Взнос в компенсационный фонд оплачен в размере: 30 000 руб. задолженностей по оплате членских взносов нет.

Н. Новгород № 1113



Винокуров М.Н.

Копия верна

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий:

С момента включения в реестр членов РОО по 18.05.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18 мая 2018 г.
Дата составления выписки 18 мая 2018 г.

Председатель Нижегородского областного отделения Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», действующий от имени Президента РОО по Доверенности №15/Д от 01 января 2018 г».



Л.А.Лейфер



Винокуров М.Н.

Копия верна



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-542-053962/17

«04» сентября 2017 г.

Россия, г. Нижний Новгород

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»**
Юридический адрес: Россия, 603115, г. Нижний Новгород, ул. Б. Печерская, д. 45а, оф.4.
ИНН: 5262103556
Телефон: (831) 439-12-35, факс: (831) 439-12-35.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «ИНГОССТРАХ» в Нижегородской области
Россия, 603004, г. Нижний Новгород, пр. Ленина, д. 9.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «22» сентября 2017 года по «21» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в отношении требований (имущественных претензий) о возмещении убытков, заявленных Страхователю в период с «12» января 2016 года по «21» сентября 2018 года, устанавливается в размере **25.000.000,00 (Двадцать пять миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в отношении требований (имущественных претензий) о возмещении убытков, заявленных Страхователю в период с «22» октября 2002 года по «11» января 2016 года, устанавливается в размере **10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей.**
4.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **15.900,00 (Пятнадцать тысяч девятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» сентября 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора

Страхователь

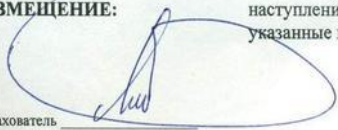

1

Страховщик



Винокуров М.Н.

Копия верна

<p>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</p> <p>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</p> <p>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</p> <p>9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</p> <p>10. ТРЕТЬИ ЛИЦА</p> <p>11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</p>	<p>как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.</p> <p>6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «22» октября 2002 года.</p> <p>7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.</p> <p>8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;</p> <p>8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.</p> <p>9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.</p> <p>9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.</p> <p>9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.</p> <p>10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:</p> <p>10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;</p> <p>10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.</p> <p>11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.</p>
<p>Страхователь </p>	<p>Страховщик </p>





Винокуров М.Н.

Копия верна

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

От Страхователя:  Винокуров М. Н.
Генеральный директор



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Миронов Д. А.

Главный специалист отдела страхования имущества филиала СПАО "Ингосстрах" в Нижегородской области, действующий на основании доверенности № 10 от 27.02.2017г.



Страхователь

3

Страховщик





Винокуров М.Н.

Копия верна

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-066380/17**

«16» октября 2017 г.

г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Галкина Анастасия Андреевна Паспортные данные: серия 2210, номер 658070, выдан ОУФМС России по Нижегородской обл. в Автозаводском р-не гор. Нижнего Новгорода, 25.11.2010 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «17» ноября 2017 года по «16» ноября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 3 300,00 (Три тысячи триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 17.11.2017 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Галкина А.А.

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

Для страхового
договора Страховщика:
(Дубинин А.В.)

Исполнитель специалист отдела страхования имущества филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, на основании Доверенности № 6 от 27 февраля 2017 года



Винокуров М.Н.

Копия верна

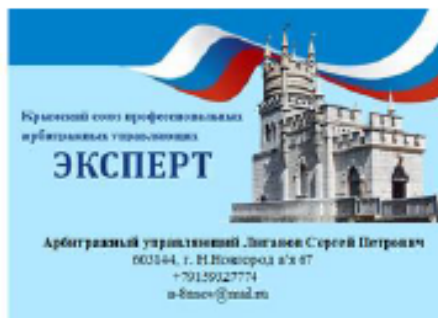


М.Н. Винокуров

Винокуров М.Н.

Копия верна

15.3 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



в ЗАО КЦ Представительство

Финансовый управляющий Лиганов Сергей Петрович
Адрес: 603144 г. Н.Новгород а/я 67
+79043977257
+79159327774.

Арбитражный суд Нижегородской области
Дело № А43-24413/2016
Судья Романова А.А. (шифр дела в отделе судьи 49-113/11)
По Должнику Хакимов Раис Рашитович

Заявление о проведении оценки имущества банкрота

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 25.04.2017 г. по делу А43-24413/2016 прекращена процедура реструктуризации долгов, гражданин Хакимов Раис Рашитович (12.11.1976 г.р., место рождения: гор. Горький, ИНН 525703244045, СНИЛС 029-473-358 76, адрес: 607436, Нижегородская область, Бутурлинский район, село Кочуново, ул. 1 Мая, дом 28) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура реализации имущества сроком на 6 месяцев

Финансовым управляющим назначен Лиганов Сергей Петрович (603144 г. Н.Новгород, а/я 67 ИНН 522602226037; СНИЛС 119-659-218-92) член Крымского союза профессиональных арбитражных управляющих "ЭКСПЕРТ" (ИНН 9102024960, ОГРН 1149102040185, 298600, Крым (республика), г. Ялта, ул. Садовая, д. 4).

В соответствии с определением Арбитражного суда Нижегородской области по Делу № А43-24413/2016 шифр 49-113/11 от 12 декабря 2017 года удовлетворено заявление финансового управляющего о признании сделки недействительной, применения последствия недействительности ничтожной сделки.

Восстановлено право совместной собственности Должника на Нежилое помещение с кадастровым номером: 52:18:0010087:440, расположенное в многоквартирном доме по адресу: Нижегородская область, г. Н.Новгород, Сормовский район, ул. Льва Толстого, д. 8, помещение П6, этаж цокольный, общая площадь 136,9 кв. м.


В целях создания условий для объективного рассмотрения положения о продаже имущества Должника, настоящим прошу рассмотреть возможность проведения экспертизы в целях определения первоначальной продажной стоимости вышеуказанного объекта и выставить соответствующий счет.

Стоимость экспертизы – не более 15000 рублей.

В связи с тем, что данная экспертиза осуществляется за счет средств Кредитора, Заказчиком (плательщиком) выступает ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЛИЗИНГ", 107140, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА КРАСНОПРУДНАЯ, ДОМ 12/1, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 38 КОМН. 1, ОГРН 1177746777504, ИНН 7708322921

Приложение: Выписка из ЕГРП по объекту – 1 экз.

12 января 2018 г.

С уважением, Финансовый управляющий  Лиганов С.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 27.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 27.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
27.04.2018 № 52/128/02/2018-76847	
Кадастровый номер:	52:18:0010087:440
Номер кадастрового квартала:	52:18:0010087
Дата присвоения кадастрового номера:	18.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 52-52-01/076/2007-185
Адрес:	Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Сормовский, ул Льва Толстого, д 8, пом Пб
Площадь, м²:	136.9
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	57797.81
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:18:0010087:11
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Лиганов Сергей Петрович
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	М.П.
	Сиротина Ю. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>	
27.04.2018 № 52/128/02/2018-76847		
Кадастровый номер:	52:18:0010087:440	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Тян Роман Любомирович, дата рождения: 15.09.1999, место рождения: г. Нижний Новгород, гражданство: Российская Федерация, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 22 14 № 346042, выдан 18.12.2014 отделом УФМС России по Нижегородской области в Московском районе г. Нижнего Новгорода, код подразделения 520-004	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52:18:0010087:440-52/127/2017-2 от 02.08.2017	
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4. 4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет Управлению Росреестра по Нижегородской области совершать какие-либо регистрационные действия
	дата государственной регистрации:	06.04.2018
	номер государственной регистрации:	52:18:0010087:440-52/125/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Определение суда (Дело № А43-24413/2016) от 03.04.2018, наименование суда: Арбитражный суд Нижегородской области
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	
	Сиротина Ю. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>	