

«ЦЕНТР



ОЦЕНКИ»

606037, Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Петрищева, д.31«а», пом. ПЗ, тел./факс (8313)20-30-20, 8(951)-904-55-50
Полис страхования гражданской ответственности оценщика №433-121121/23/0325R/776/0000001/23-002056 от 19.06.2023 СПАО «Ингосстрах» и ОАО «Альфа Страхование» (период страхования с 01.07.2023 до 31.12.2024)
ИНН 5249060342 КПП 524901001 ОГРН 1025201765819 (Дата внесения записи в ЕГРЮЛ 10.12.2002)
ПАО «НБД-Банк», к/с 30101810400000000705, р/с 40702810204010026175, БИК 042202705, ИНН 5200000222
Действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское Общество Оценщиков»
Государственный реестр экспертов-техников (регистрационный № 2100), www.dzr-expert.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023747-1 от 02.07.2021 года (оценка недвижимого имущества)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026944-2 от 03.08.2021 года (оценка движимого имущества)

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Утверждаю»
Директор ООО «Центр Оценки»
Бочаров А.В.
«08» августа 2023 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 307

рыночной стоимости нежилого здания ТП-508,
площадью 54,00 м2, без учета стоимости земельного участка, расположенного по
адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт. Ленинского Комсомола, д. 44а

Заказчик: Белин Павел Борисович
Конкурсный управляющий ООО «Автоинвест»
Исполнитель: ООО «Центр Оценки»
Нижегородская обл., г. Дзержинск,
ул. Петрищева, д. 31 «а», пом. ПЗ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

г-ну Белин П.Б.

Уважаемый Павел Борисович!

В соответствии с договором №304 от 08.08.2023 года произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания. Результаты анализа имеющейся в распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что

рыночная стоимость нежилого здания ТП №508, площадь 54.00 м2, кадастровый номер: 52:21:0000130:277, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт. Ленинского Комсомола, д. 44а, без учета стоимости земельного участка по состоянию на 08 августа 2023 года составляет: 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей.

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную мной фактическую информацию, этапы анализа обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдёте в соответствующих разделах отчёта.

Данная оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральными стандартами оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Виды стоимости (ФСО II)", "Процесс оценки (ФСО III)", "Задание на оценку (ФСО IV)", "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Отчет об оценке (ФСО VI)", обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, согласно приказа Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки", "Оценка недвижимости (ФСО VII)", утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611), "Оценка стоимости машин и оборудования" (ФСО X) утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №328 от 01.06.2015 года.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу

С уважением,

Директор ООО «Центр Оценки»



Бочаров А. В.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки			
Общая информация об объекте оценки	Нежилое здание ТП №508, площадь 54,00 м2, кадастровый номер: 52:21:0000130:277 Местоположение: Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт. Ленинского Комсомола, д. 44а		
Присутствующие сервитуты (обременения):	Не зарегистрировано		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Нет данных		
Основание на проведение оценки	Ст. 6 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г.; Договор № 291 от 02.08.2023		
Итоговая величина рыночной стоимости			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
	-	-	1 500 000
Стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными заданием на оценку:	Рыночная стоимость		
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей.		

Иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку

В задании на оценку не предусмотрено проведение расчетов иных величин и предоставление иных выводов и рекомендаций, кроме как определение рыночной стоимости

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое здание ТП №508, площадь 54,00 м2, кадастровый номер: 52:21:0000130:277 Местоположение: Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт. Ленинского Комсомола, д. 44а
Сведения об обременении объекта оценки при его наличии	Не зарегистрировано
Применяемые стандарты и правила оценки	Федеральные стандарты оценки № 1-3,7, 9
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Вид оцениваемого права	Собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Обеспечение кредита под залог
Дата проведения оценки	08 августа 2023 г.
Срок проведения оценки	1 день
Балансовая стоимость	отсутствует
Перечень допущений и ограничений, которые необходимо учитывать при проведении оценки	Вид оцениваемых прав – собственность. Оценщик должен рассчитать единственное значение итоговой рыночной стоимости, суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость приводить не требуется. Допущения общего характера на усмотрение Оценщика.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для	Заказчик предоставляет необходимые для оценки документы в день заключения договора

проведения оценки материалов и информации	
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Нет необходимости

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Полное наименование исполнителя:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки»
Реквизиты исполнителя:	ООО «Центр Оценки» ОГРН 1025201765819 (Дата внесения записи в ЕГРЮЛ 10.12.2002) ИНН 5249060342 КПП 524901001 ПАО "НБД-Банк" Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД ИНН 5249060342 КПП 524901001 БИК 042202705 р/сч. № 40702810204010026175 Юридический адрес: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Петрищева, д.31а, пом.ПЗ Местонахождение: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Петрищева, д.31а, пом.ПЗ Телефоны: (8313) 203020, +79519045550 www.dzr-expert.ru., e-mail: bocharow@mail.ru
Членство и сведения о саморегулируемой организации	Бочаров Алексей Валерьевич - Действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация " Русское Общество Оценщиков", регистрационный №002056 Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков. (Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) 107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1 с 17 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).
Перечень лиц (оценщиков) являющийся штатными работниками юридического лица	Бочаров Алексей Валерьевич - оценщик Матвеев Евгений Викторович - оценщик

Оценщик:	Краткое описание опыта и квалификации: <u>Бочаров Алексей Валерьевич</u> – диплом о высшем образовании ДВС 1826456 НГТУ от 30.01.2002 года, квалификация: «экономист по специальности – экономика и управление на предприятии», диплом профессиональной переподготовки для оценочной деятельности ПП №346963 МЭСИ от 27 мая 2001г., оценка стоимости предприятия (бизнеса), свидетельство о повышении квалификации № 2589 по программе «Оценочная деятельность» «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров» от 07 апреля 2004 г., свидетельство о повышении квалификации № 01091 по программе «Оценочная деятельность» «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» от «02» октября 2007 г., свидетельство о повышении квалификации № 02463 по программе «Оценочная деятельность» «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» от «24» сентября 2010 г., диплом о профессионально переподготовке ПП-I №259806 регистрационный номер ИПС-97 по программе «Независимая техническая экспертиза транспортных средств» от «08» мая 2011 года, выдан «НГТУ им. Р. Е. Алексеева», диплом о высшем образовании КТ 56210 НГУ им. Лобачевского от 17.11.2012 года, квалификация: «юрист по специальности –юриспруденция», диплом о профессиональной переподготовке № 000687 по программе «Сметное нормирование и ценообразование в строительстве», квалификация - «сметчик», «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» от «03» августа 2015 г., профессиональная ответственность оценщика в области оценочной деятельности застрахована по всем видам оценочных услуг с лимитом ответственности 300 000 (триста тысяч) руб.: Полис страхования гражданской ответственности оценщика №433-121121/23/0325R/776/0000001/23-002056 от 19.06.2023 СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» (период страхования с 01.07.2023 до 31.12.2024), профессиональная ответственность ООО «Центр Оценки» в области оценочной деятельности застрахована на 5 000 000 (пять миллионов) руб. по всем видам оценочных услуг: полис 433-542-003073/23 ОСАО «Ингосстрах» (период страхования с 16.02.2023 до 15.02.2024) Стаж работы в оценочной деятельности 22 года В соответствии с решением Межведомственной аттестационной комиссии для проведения профессиональной аттестации экспертов-техников, осуществляющих независимую техническую экспертизу транспортных средств (протокол от 31.10.2014 № 8), эксперт-техник Бочаров Алексей Валерьевич включен в государственный реестр экспертов- техников (регистрационный № 2100). Местонахождение оценщика: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Петрищева, д.31 «а», пом.ПЗ <u>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025757-1 от 02.07.2021 года (оценка недвижимого имущества)</u> <u>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026944-2 от 03.08.2021 года (оценка движимого имущества)</u>
Заказчик	Белин Павел Борисович Конкурсный управляющий ООО «Автоинвест» ИНН 5249092190
Собственник	Общая долевая собственность 4/5 доли в праве ООО «Автоинвест» ИНН 5249092190

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ

- 1 Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- 2 Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки;

- 3 Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
- 4 Заказчик и иные заинтересованные лица в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор не вмешивались.
- 5 Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- 6 Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки рыночной стоимости включает систему последовательных действий оценщика от постановки задания на оценку до передачи заказчику отчета об оценке объекта недвижимости, подготовленного в письменной форме.

Универсальная модель оценки представляет собой достаточно гибкий алгоритм, который вместе с тем имеет строго определенную последовательность действий оценщика, регламентируемых законодательными актами, теорией и методологией оценки.

Последовательность проведения работ:

1. Подготовительный этап:
 - получение заявки Заказчика на проведение оценки с указанием объекта оценки;
 - ознакомление с объектом оценки;
 - составление перечня необходимых документов, предоставляемых Заказчиком;
 - согласование с Заказчиком условий и порядка проведения оценки объекта оценки, определение порядка, срока и размера оплаты работ по оценке;
 - заключение договора, включающего задание на оценку.
2. Сбор информации:
 - осмотр, и замеры объекта оценки;
 - получение необходимой информации от Заказчика;
 - получение дополнительной информации и исследование рынка (источники: литературные, СМИ, сеть Интернет, архивные базы данных оценщика, сборники законодательства РФ и другие).
3. Расчет стоимости объекта оценки:
 - анализ наиболее эффективного использования;
 - выбор подходов и методов оценки;
 - расчет требуемого вида стоимости объекта оценки с использованием выбранных подходов и методов;
 - согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов;
 - определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
4. Заключительный этап:
 - подготовка Отчета об оценке;
 - передача Отчета Заказчику в письменном виде
 - подписание акта приема-передачи.

Подходы к оценке:

- сравнительный подход,
- затратный подход,
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

5.1 Перечень документов, используемых оценщиком.

- Выписка из ЕГРН

5.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

N стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО I	Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО II	Виды стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО III	Процесс оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО IV	Задание на оценку	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО V	Подходы и методы оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО VI	Отчет об оценке	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611
ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327

6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОЧЁТЕ

Объекты оценки – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

2. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»

3. Итоговая стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

5. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существующей для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

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

10. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

11. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

12. Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

13. Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

14. Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо определения в случаях, предусмотренной статьей 24.19 Федерального закона №135-ФЗ.

15. Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

16. Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного исследования.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях и задачах.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого принимается со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. 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.
4. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
6. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. ПРОЦЕДУРА И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объектов, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемых объектов включала в себя следующие этапы:

Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра и описания местоположения и окружения, выявления их особенностей, достоинств и недостатков.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов оценки в масштабах страны, региона, Калининграда и района расположения.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними другим объектам, недавно проданным или выставленным на продажу. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, девелоперами, сотрудниками агентств по недвижимости, коллегами-оценщиками и другими специалистами рынка недвижимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей объекта.

Применение подходов оценки объекта: для оценки рыночной стоимости рассматриваются три классических подхода (затратный, сравнительный и доходный). В рамках каждого из этих подходов существуют различные методы,

выбор которых осуществляет оценщик. Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем сопоставлении позволяют установить окончательную оценку стоимости.

Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде отчета.

9. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в г. Дзержинск Нижегородской области.

Нижегородская область¹ находится в центре европейской части России на пересечении транспортных коридоров с севера на юг и с запада на восток. Область является одной из самых больших в европейской части Российской Федерации. Площадь ее территории составляет 76,6 тысяч квадратных километров (0,4% территории России). На северо – западе Нижегородская область граничит с Костромской областью, на северо – востоке – с Кировской, на востоке – с республиками Марий Эл и Чувашией, на юге – с Республикой Мордовией, на юго – западе – с Рязанской областью, на западе – с Владимирской и Ивановской областями.

Основной водной магистралью области является крупнейшая река Европы – Волга, связывающая город Нижний Новгород со всеми морями, омывающими европейскую часть России, а также с Москвой и Санкт – Петербургом. Кроме Волги и Оки, по территории области протекает более девяти тысяч рек и речек общей протяженностью 32 тысячи километров. Волга делит область на две части: левобережную низинную – Заволжье и правобережную возвышенную, холмистую.

На территории Нижегородской области находится 662 муниципальных образования: 4 городских округа, 48 муниципальных районов, 610 поселений, состоящих из 78 городских и 532 сельских поселений. Административным центром области является город Нижний Новгород – четвертый по числу жителей город Российской Федерации. Его окружают восемь городов – спутников: Дзержинск, Балахна, Заволжье, Бор, Кстово, Богородск, Городец, Павлово.

Исторически в Нижегородской области сформировался комплексный транспортный узел: более 12 тысяч километров автомобильных дорог с плотностью в два раза выше, чем в среднем по России; 1300 км железнодорожных путей, при плотности железнодорожных путей общего пользования в три раза выше среднероссийского уровня; речной грузовой узел и пассажирский порт, около 900 км внутренних водных путей; международный аэропорт.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

¹ Сайт Википедия, статья «Нижегородская область», <https://ru.wikipedia.org/wiki>

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.

Экономика Нижегородской области²

Экономика Нижегородской области показала рост за 9 месяцев 2022 года.

Он отметил, что в этом году прервался негативный тренд, который был в двух предшествующих периодах. Так, индекс физического объема валового регионального продукта (ИФО ВРП) за январь-июль составил 99,8%, а в январе-августе – 99,3%. За 9 месяцев это число перескочило планку и достигло 100,4%.

Рост экономики региона объясняется несколькими факторами. В первую очередь, за счет активности обрабатывающих производств, которые являются основным экономическим сектором (+0,4% по сравнению с январем-сентябрем 2021 года).

Кроме того, несмотря на спад в торговле, стабильная ситуация наблюдается в сфере строительства (+20,9%), науки (+8,9%), транспорта (7,7%) и в области информации и связи (+4%).

Ранее на сайте pravda-nn.ru сообщалось, что средняя зарплата выросла на треть за последние три года в Нижнем Новгороде.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Для анализа влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости следует:

- разделить всю совокупность вероятных факторов влияния на внешние (влияние мировой экономики) и внутренние (состояние национальной экономики),
- выявить и оценить основные экономические показатели факторов и степень их воздействия на рынок,
- оценить причины и следствия отрицательного и положительного воздействия факторов на рынок.
- Определяющими факторами являются:
- Структура мировой экономики, темпы развития и влияние глобальной экономики и политики на экономику страны;
- Состояние национальной экономики и экономики региона нахождения недвижимости;
- Уровень и динамика развития отраслей, дающих рост ВВП и повышающих деловую активность и доходность;
- Уровень и динамика доходов бизнеса и реальных доходов населения.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ

Наименование объектов	Сегмент рынка
Нежилое здание ТП №508, площадь 54,00 м2, кадастровый номер: 52:21:0000130:277 Местоположение: Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт. Ленинского Комсомола, д. 44а	Рынок нежилых зданий складского назначения.

² <https://pravda-nn.ru/news/ekonomika-nizhegorodskoj-oblasti-vyroslo-v-2022-godu/>

Рынок нежилых помещений производственного назначения

Ценообразующие факторы на рынке недвижимости

Среди ценообразующих факторов недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

В первую очередь можно выделить факторы, связанные с местоположением - расположение в оживленных районах города и удаленность от основных транспортных магистралей.

Локальное местоположение, а именно нахождение на красной линии также является существенным фактором.

Состояние/уровень внутренней отделки — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений торговых зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с хорошим уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости торговых офисных объектов. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственных функций, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.

Факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке производственных помещений

Спрос и предложение на рынке недвижимости в основном определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы:

- Изменение численности населения.
- Занятость трудоспособного населения.
- Динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы).
- Индекс потребительских цен.
- Доходные характеристики сегмента недвижимости (размер арендной платы и стоимости продажи).

Основными факторами, влияющими на стоимость земельного участка являются:

- **местоположение и окружение**

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его месторасположение, а именно район расположения участка. Даже в пределах одного города стоимость земли может быть разной: цена участка тесно связана с понятием престижности места (социально-демографическими и экономическими показателями района, планами администрации по развитию соседних территорий и дорожной сети, количеством и спецификой окружающей застройки (жилая, коммерческая недвижимость)).

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок**

Земельный рынок характеризуется особой правовой средой. Если здания и сооружения могут находиться в собственности, то земля, как правило, предоставлялась до недавнего времени только в аренду.

Согласно проведенным исследованиям, предложения продажи участков Нижегородской области представлены разной правовой средой - собственностью, так называемые «инвестсоветы», которые характеризуют краткосрочную аренду участка на время строительства с последующим выкупом и аукционами.

Право заключения договора аренды является платным и «продается» на конкурсной основе, устанавливается по итогам конкурсов. Арендаторы имеют право отчуждать (продавать, закладывать, вносить в уставный капитал и т.д.) право аренды, а также сдавать участок в субаренду. В этой связи в городе постепенно складывается вторичный рынок права аренды земельных участков.

Нижегородская область — один из 30 регионов, где субъект Федерации принял собственный закон, дающий исключительное право решать земельный вопрос правительству области. Аукционы по продаже земли в последнее время, проводимые администрацией ежемесячно, не показывают однозначных результатов.

Целевое назначение и разрешенное использование

Целевое назначение и разрешенное использование также существенно влияет на стоимость земельного участка.

Наибольшую стоимость имеют, как правило, участки торгового назначения, наименьшую производственно-складского.

Между тем, изменение целевого назначения может быть в определенной степени осложнено нормами ФЗ "О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую".

- **физические характеристики (рельеф, площадь и др.)**

Площадь участка — один из самых очевидных факторов, оказывающих влияние на стоимость земли. Здесь все предельно ясно и просто: чем больше площадь, тем меньше стоимость.

- **инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)**

Стоимость земельного участка характеризует меру удобства или выгоды от занятия участка под конкретный вид деятельности (или сервитут) по сравнению с удобствами или выгодами от занятия другого участка. Стоимость определяется суммой затрат, связанных с размещением данного вида деятельности на данном участке (локализационных затрат) и затрат и потерь в процессе развития данного вида деятельности. Чем меньше эта сумма, тем выше стоимость.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Спрос на участки с подведенными коммуникациями примерно в два раза больше, чем на участки без них, - они ликвиднее. Покупать участки даже в центре города, но без коммуникаций сегодня практически нет желающих, времена, когда люди «хватали» любую землю, ушли безвозвратно. Подводка коммуникаций к участку на сегодняшний день очень долгосрочный процесс и весьма затратный, помимо расходов за фактическую проводку, придется заплатить комиссию девелоперу, решающему вопросы с администрацией, и также заплатить за получение самого разрешения на подсоединение к городским сетям. Поэтому покупатели отдают предпочтение участкам с готовыми коммуникациями еще и потому, что это во многом сократит риск невыполнения девелопером своих обязательств или затягивания сроков, в которые было обещано подведение коммуникаций.

13. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Производственно-складская недвижимость.

Производственно-складская недвижимость является особым направлением инвестиционной деятельности. В отличие от коммерческой торгово-офисной недвижимости, основным источником доходов от которой традиционно является сдача помещений в аренду, а также возможность перепродажи объектов по окончании инвестиционной фазы, промышленная и складская недвижимость часто рассматривается не столько как источник арендных доходов, но и как составляющая инвестиций в развитие сферы услуг или производства продукции в отдельно взятой отрасли. В связи с этим, производственно-складская недвижимость представлена разнообразными объектами, без классификации которых оказывается невозможным проведение любых экономических измерений рынка недвижимости соответствующего типа.

Складами называют складские здания и сооружения, хранилища материалов, сырья, оборудования, продукции и т. п. Различают склады базовые, производственные, торгово-производственные, торговые, перевалочные, распределительные (для обеспечения эффективности грузовых связей между отдельными объектами в сфере производства и потребления, регулирования материальных ресурсов и их распределения), универсальные (для совместного хранения товарно-материальных ценностей, допускающих одинаковые условия содержания), специализированные (для раздельного хранения грузов определенных видов – жидких, сыпучих, взрывчатых и др.).

Классификация объектов коммерческой недвижимости

Производственно-складские помещения	20-30 летние реконструированные здания или помещения. (А-) - Помещения, созданные в 90-х годах, но не имеющие некоторых параметров, которые характерны для класса «А». (В+) - Помещения, построенные в 70-80 годах, бывших зданий НИИ. (В) - Автопарки, автобазы и подобные производственные помещения. (С) - Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары (D)
Производственно-складские здания	20-30 летние реконструированные здания или помещения. (А-) - Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, (А+) - Помещения, построенные в 70-80 годах, бывших зданий НИИ. (В) - Здания 1930-1960х годов постройки - бывшие помещения продуктовых оптовых баз и овощехранилищ. (С-) - Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары(D)
Гаражи	Автопарки, автобазы и подобные производственные помещения(С)



Склады (в т.ч. логистические комплексы)	- Здания, рассчитанные на использование в складских целях, соответствующие современным принципам складской логистики. (A+) - Современные складские здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. (A+)
Производственно-складские комплексы	- Здания, рассчитанные на использование в складских целях, соответствующие современным принципам складской логистики. (A+) - Современные складские здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. (A+)

В результате анализа приведенные выше ценообразующие факторы были сгруппированы в зависимости от принадлежности к определенному классу складских помещений и представлены в таблице ниже.

Ценообразующие факторы производственно-складских объектов недвижимости

Площадь
Этаж/этажность (подвал, цоколь, первый или более высокий этаж)
Материал стен
Год постройки
Местоположение
Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание);
Состав, техническое состояние здания и инженерных систем (наличие отопления; наличие регулируемого режима влажности и температур)
Состояние помещения
Коммуникации (вентиляция, пожарная сигнализация, телефон)
Состав подъездных путей (наличие автомобильных и железнодорожных путей)
Дополнительные неотделимые улучшения (наличие погрузочных эстакад и доков; наличие грузового лифта)
Высота помещения
Характеристики земельного участка и прилегающей территории (наличие достаточного количества парковочных мест для грузового и легкового транспорта)

Рынок производственно-складской недвижимости в ближайшие 2-3 года видится экспертам как не самый перспективный. Рост спроса на него прекратился с первыми признаками очередного экономического кризиса.

Производственно-складской сегмент рынка недвижимости в Дзержинске представлен в основном старыми объектами, которые зачастую требуют реконструкции, имеют изношенное оборудование и коммуникации (либо без таковых). Фактором, влияющим на увеличение стоимости производственного или складского объекта является наличие действующего технологического оборудования и коммуникаций: ж/д тупики, кран-балки, пандусы, газо - и трубопроводы, подъемные механизмы и другие варианты дополнительного оборудования.

Рынок производственно-складской недвижимости Дзержинска является наименее развитым сегментом рынка коммерческой недвижимости и состоит в основном из объектов, которые строились как капитальные производства, расположенные в характерных пригородных зонах города (Восточная промышленная зона, территория завода Свердлова, территория завода Заря), но в результате своей деятельности выявили не востребованные площади. Новые здания возводятся в основном под частные производства и редко выставляются на открытый рынок продажи. Основным источником предложения производственно-складских помещений в Дзержинске являются действующие или перепрофилированные под производственно-складскую функцию площади, построенные до 90-х годов, а также построенные в тот же период разнообразные продовольственные и прочие складские базы. Также достаточно крупным источником предложения на рынке являются помещения гаражного типа, находящиеся в неудовлетворительном техническом состоянии. Иногда на продажу выставляется весь производственный комплекс целиком, включающий в себя несколько зданий и сооружений разного назначения. При этом часто в него входят объекты специализированной недвижимости (ЛЭП, действующие здания трансформаторных подстанций и тепловых пунктов, электрические сети и сети уличного освещения, вышки и пр.), которые имеют ценность и могут быть полезны потенциальному инвестору

только в составе комплекса. Реализация подобных объектов как самостоятельных невозможна ввиду отсутствия спроса на такие объекты. При этом, большинство потенциальных инвесторов предпочитают вкладывать деньги в торговую, офисную и жилую недвижимость. Такая постановка приоритетов вполне объяснима: гарантированный возврат денежных средств, относительно короткие сроки окупаемости делают перечисленные направления вложений в недвижимость наиболее привлекательными для инвесторов. Перепрофилирование производственных объектов в коммерческие не представляется эффективным ввиду низкой конкурентоспособности такой недвижимости при наличии предложения на рынке офисно-торговых и универсальных объектов.

В ближайшем будущем цены и ставки вряд ли будут расти выше темпов общей инфляции. В тоже время нет никаких оснований прогнозировать скачок цен, характер которых по данному сегменту является достаточно стабильным.

Минимальный срок экспозиции недвижимости производственно-складского назначения составляет до 9 месяцев, для крупных объектов срок увеличивается до 12-18 мес.

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

Ценовая характеристика рынка помещений складского назначения в Дзержинском р-не.

Анализ рынка универсальных складских помещений, расположенных в Дзержинском р-не проведен на основании объявлений, опубликованных в средствах массовой информации и интернет ресурсах.

В качестве объектов-аналогов использовались объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

1. Вид права – собственность.
2. Условия и время продажи/предложения – текущая дата.
3. Местоположение – г. Дзержинск
4. Сегмент рынка – здания складского назначения.
5. Общая площадь – сопоставимая с объектом исследования.
6. Фактическое состояние – хорошее.

15. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилые здания

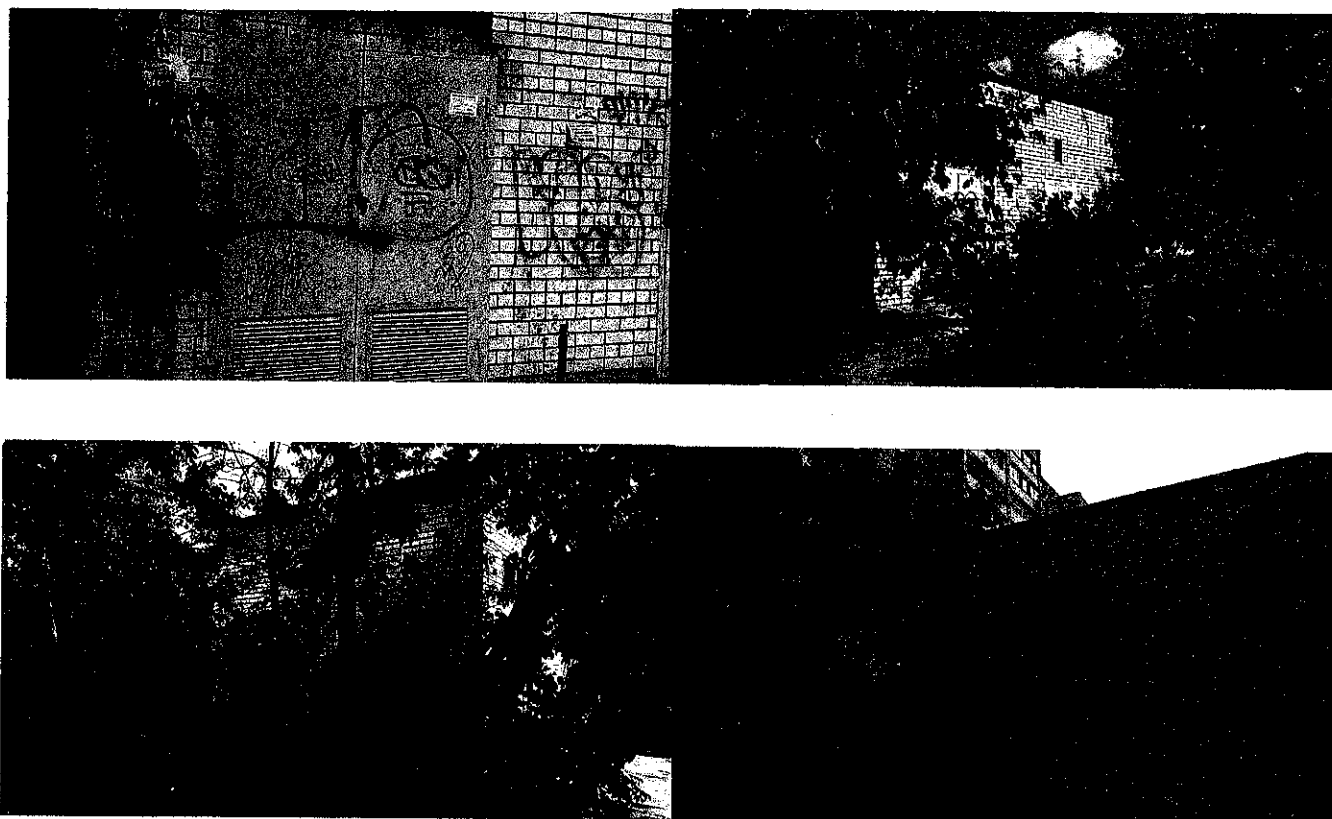
Во время осмотра 08.08.2023 года Объект был сфотографирован. Оценщиком приведены цветные фотографии в качестве наглядного пособия для более полного представления об объекте оценки.

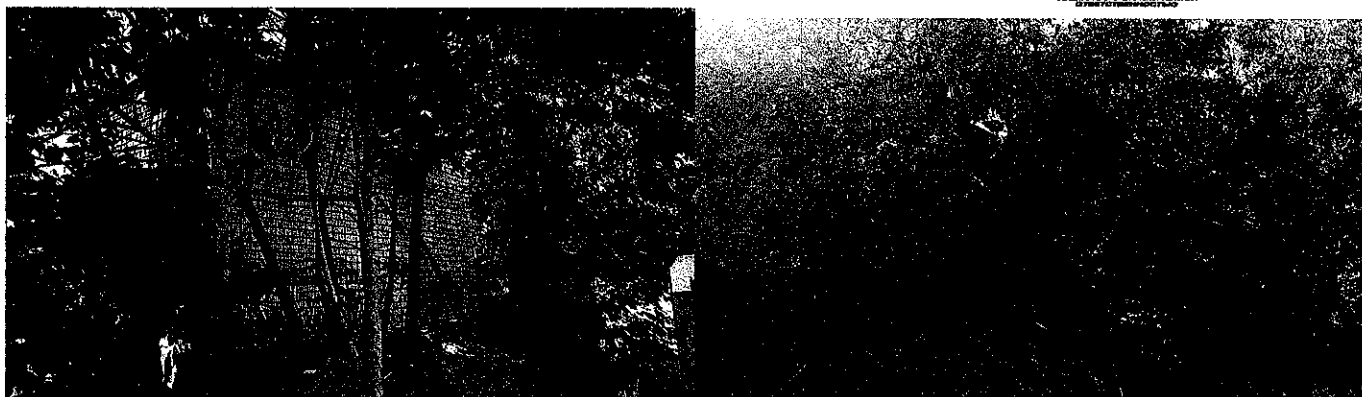
Описание здания (помещения).

Кадастровый номер помещения	52:21:0000130:277
Группа капитальности ³	I
Местоположение	Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт. Ленинского Комсомола, д. 44а
Назначение	Нежилое
Фактическое использование	Трансформаторная подстанция
Памятник архитектуры и культуры	-
Год ввода в эксплуатацию	2004
Этажность	1
Процент износа	15
Застроенная площадь (для сооружений)	-
Материал стен (конструкций для сооружений)	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Фундамент	Бетонный

Кровля		Односкатная из рулонного материала
Перегородки		Кирпичные
Проемы	Оконные	-
	Дверные	Металлические
Высота потолков, м		3,5
Наличие вспомогательных и подсобных помещений		-
Пол		Бетонная стяжка
Стены		Без отделки
Потолок		Без отделки
Вид отопления		Отсутствует
Состояние здания		Хорошее
Состояние фасада		Хорошее
Общее состояние объекта оценки		Хорошее
Разрешенное использование		Нежилое здание ТП
Текущее использование		Тепловой пункт
Необходимость/отсутствие необходимости в ремонтных работах		Не требуется
Коммуникации		Электричество
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации (по данным визуального осмотра)		-

16. ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





17.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

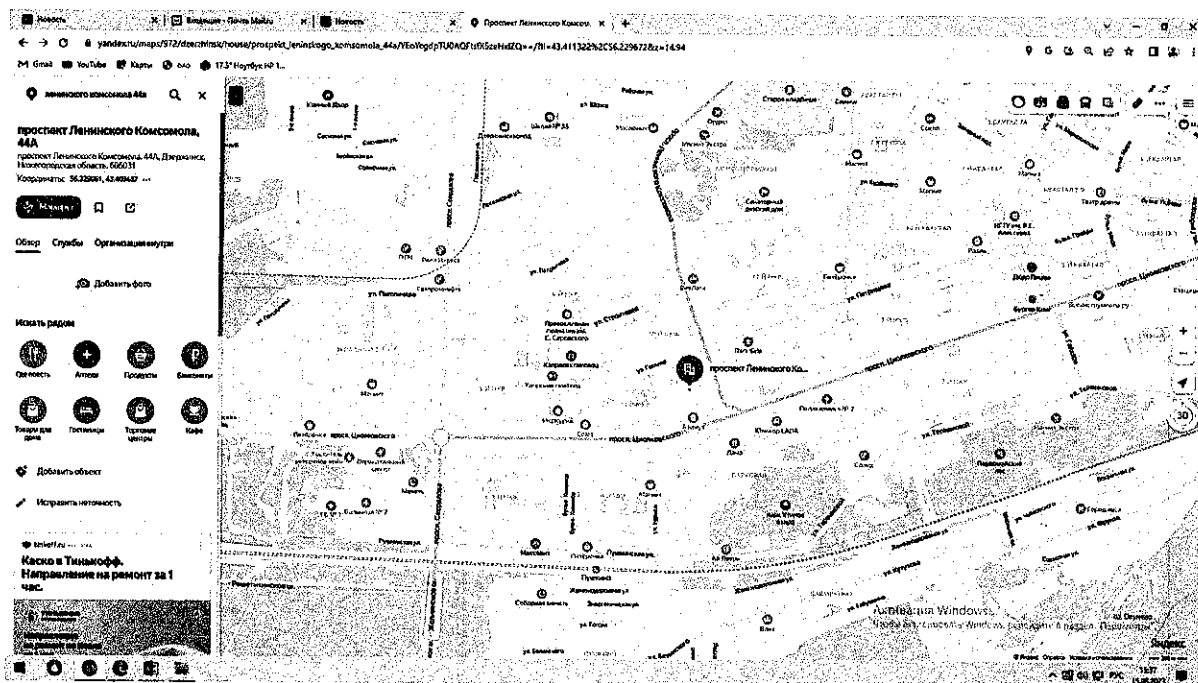
Износ означает потерю стоимости объекта оценки в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом.

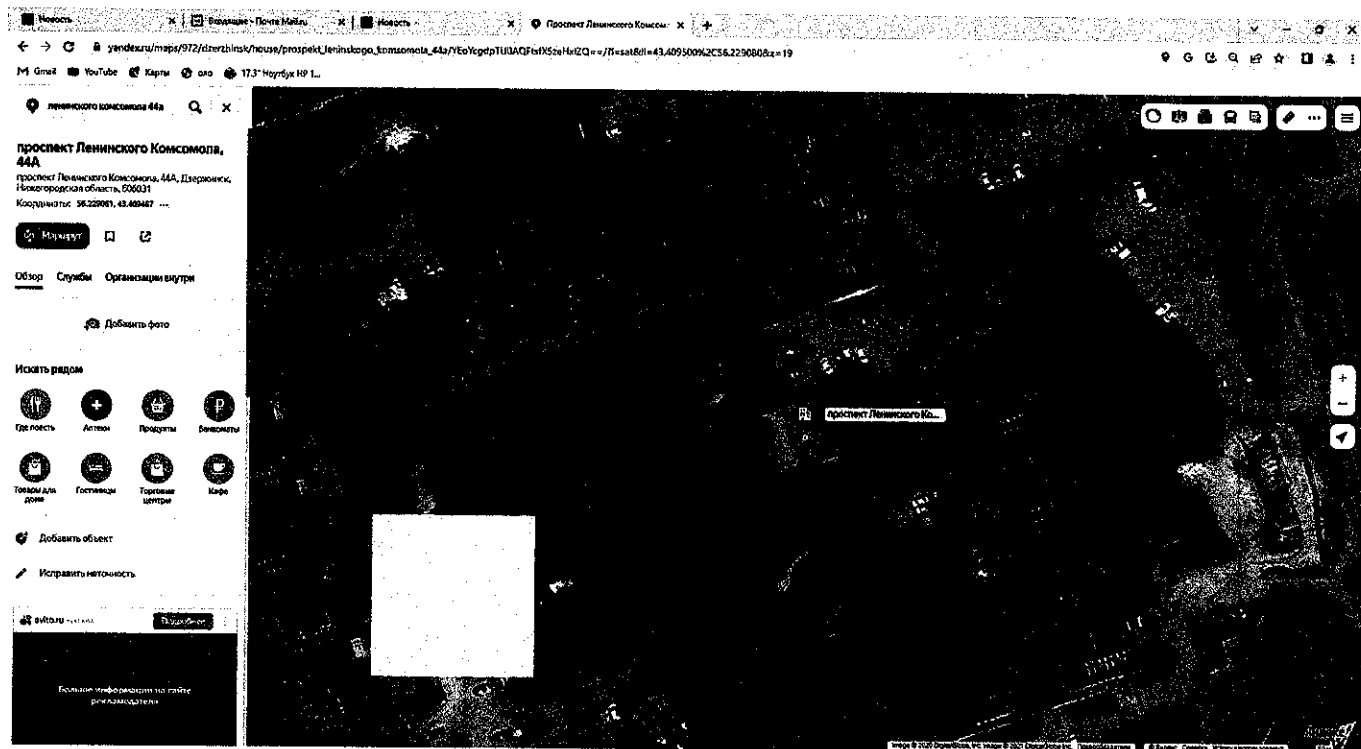
Величина **физического износа** оцениваемого имущества (отделочных работ) определялась методом экспертизы состояния в соответствии со шкалой экспертных оценок приведенной в Таблице.

Состояние объекта недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Хорошее	Новые объекты; недавно построенные и еще не эксплуатировавшиеся, в отличном состоянии.	0-10
Вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в хорошем состоянии или полностью отремонтированные или реконструированные.	11-20
Удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие незначительного ремонта.	21-30
Не вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта.	31-40
Неудовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта с заменой короткоживущих элементов.	41-60
Ветхое	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие капитального ремонта, в том числе капитального ремонта долгоживущих элементов.	61-80
Негодное к применению	Объекты, в отношении которых нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно извлечь при разборке объектов.	90-100

Описание прилегающей территории:

Показатель	Описание и характеристика показателя
Местоположение	Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт. Ленинского Комсомола, д. 44а
Транспортная доступность	Хорошая
Обустройство двора	Подъездные пути в хорошем состоянии.
Наличие организованной парковки для автомобилей	Есть
Инфраструктура	Данный объект находится на второстепенной улице г. Дзержинска, недалеко от основных транспортных магистралей





Местоположение объекта на карте

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки,
существенно влияющие на его стоимость.**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

В процессе проведения оценки Оценщиком не было обнаружено никаких других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
Выписка из ЕГРН

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Основные признаки	Выполнено по адресу объекта
Характеристики объекта	Нежилое здание.
Описание местоположения	Объект оценки расположен в центральной части города
Высказывания рынка	Рынок нежилых зданий (складские)

Выбор объектов аналогов

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

7. Вид права – собственность.
8. Условия и время продажи/предложения – текущая дата.
9. Местоположение – г. Дзержинск, Нижегородская область.
10. Тип объекта недвижимости – нежилые здания (складские)
11. Фактическое состояние – хорошее.
12. Тип здания – кирпичный.
13. Площадь – сопоставимая с объектом оценки.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов - аналогов

- Условия финансирования. При нетипичных условиях финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

- Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости

- Дата продажи. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж.

Передаваемые права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Первые четыре элемента сравнения являются обязательными в соответствии с оценочной практикой.

- Уторговывание. Обобщенное мнение большого количества экспертов недвижимости сводится к мнению о существовании такого фактора, как уторговывание при сделках. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого здания на рынке. Неликвидность, которая в свою очередь зависит от типа объекта, могут оказывать влияние выраженные индивидуальные особенности, условия продажи, место нахождения и пр. Определение размера скидок при сделках на практике не представляется возможным из-за отсутствия открытых данных по ценам совершенных сделок и начальной цены предложения. Одним из источников такой информации могут служить риэлтерские компании и другие профессиональные участники рынка недвижимости.

Назначение объекта

Основным моментом, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости, является назначение объекта (варианты его использования). Весь рынок коммерческой недвижимости делится на несколько сегментов: торговая, административная (офисная), производственно-складская и др.

Цена на объект недвижимости напрямую связана с его текущим использованием или вариантами возможного использования. Как правило, самые высокие цены формируются рынком на объекты торговли и общественного питания, далее следуют офисные помещения и по самым низким ценам за 1 кв.м, площади на рынке выставляются объекты производственно-складского назначения.

- Местоположение

Большую роль в стоимости играет местоположение. Характер местоположения складывается из некоторых факторов:

- Район города/области;
- Уровень проходимости, расположение входной группы (выход во двор/на проезжую часть);
- Подъездные пути;
- Окружающая застройка.

Расположение в развитом районе города/области, окружающая застройка - расположение вблизи зон общественно-деловой застройки либо проходных мест формирует самые высокие цены и арендные ставки на объекты.

- Площадь. Общая площадь объекта сказывается на величине удельного показателя стоимости его кв.м. Поскольку, чем больше площадь, тем, соответственно, больше общая величина цены предложения, удельная величина стоимости квадратного метра снижается.

Также следует отметить, что существуют и менее значимые параметры, которые влияют на стоимость, но не на таком уровне, как перечисленные выше. К таким факторам можно отнести наличие парковки, дополнительного оборудования, конструктивные характеристики здания (строения/помещения), факторы, доходности объекта, состав инженерных коммуникаций и т.п.

18. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонированию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.



В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки может быть и результатом формально-логического анализа, если он приводит к единственному решению.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

1. Анализа участка как незастроенного.
2. Анализа участка с имеющейся застройкой.

АНАЛИЗ УЧАСТКА КАК НЕЗАСТРОЕННОГО

Объектом оценки являются нежилые отдельно стоящие здания, расположенные на территории промышленной базы.

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Территориально земельный участок расположен в центральной части города Дзержинска в окружении объектов жилого назначения. Разрешенное использование – тепловый пункт. Здания пригодны для эксплуатации, снос не планируется, поэтому единственным возможным вариантом использования земельного участка, удовлетворяющим всем критериям, является использование земельного участка в качестве текущего, для эксплуатации нежилых зданий.

АНАЛИЗ УЧАСТКА С ИМЕЮЩЕЙСЯ ЗАСТРОЙКОЙ

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объектов недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился в следующем порядке:

1) Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность
- целевое назначение и разрешенное использование – нежилые здания;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка – производственно-складская застройка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок – перспектив к изменению характера землепользования не наблюдается;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости – кардинальных изменений не ожидается;
- текущее использование – производственно-складские объекты.

Варианты использования	Нежило-застроенное помещение
Жилое	Данный вариант не осуществим физически, ввиду особенности планировки и коммуникаций.
Торговое	Нахождение объекта на территории производственной площадки, конструктивные особенности объектов оценки не делает этот вариант использования наиболее эффективным.



Офисное	Нахождение объекта на территории производственной площадки, конструктивные особенности объектов оценки не делает этот вариант использования наиболее эффективным. Отсутствие близости административных объектов и высокой плотности жилой застройки снижает потребность в офисных площадях.
Производственно-складское	Нахождение объекта в зоне производственно-складской застройки, на территории действующей промбазы, делает этот вариант использования наиболее эффективным.

Объект оценки – нежилое здание – тепловой пункт.

19.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) ДЛЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями ФСО №3: «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. Данный подход основывается на прогнозных данных, что не может в полной мере соответствовать окончательному результату, по которому все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем).

Преимущество этого метода заключается в том, что он отражает представление инвестора как об источнике дохода, получаемом от этой недвижимости, например, сдавая площади в аренду, либо использование нежилого помещения под строительство магазина, склада или офиса, с получением в последующем от недвижимости прибыли. Но в данном случае целевое назначение оцениваемой недвижимости - использование ее в качестве жилой нежилого помещения. Оцениваемый объект не является доходной недвижимостью, в связи с чем, данный метод не применяется.

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа плюс стоимость участка земли.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения без учета износа.

Стоимость воспроизводства определяется как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения определяется как сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Определение стоимости воспроизводства по УПВС оценщик считает некорректным, вследствие ее занижения, большого процента накопленного износа.

Определение стоимости замещения предполагает строительство из современных материалов с использованием современных способов производства работ и проектных решений. В этом случае объект-аналог будет существенно отличаться от оцениваемого объекта.

Кроме того, недостаток затратного подхода состоит в том, что покупатели подобной недвижимости мало ориентируются при покупке на строительные затраты, большинство населения ориентируется на данные, которые сложились на вторичном рынке.

Учитывая все выше изложенное, оценщик применил затратный подход.

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта применялся затратный подход. **Сравнительный подход** не представлен методом прямого сравнения продаж, поскольку на рынке отсутствует достаточно данных для подбора объектов аналогов.

Расчет величины рыночной стоимости при применении данного метода выполняется в следующей последовательности:

1. выбор объектов-аналогов;
2. сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
3. выбор единицы сравнения;
4. корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;

5. согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.
Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета.

20. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет рыночной стоимости здания затратным подходом

Затратный подход к оценке недвижимости обеспечивает подготовку заключения о рыночной стоимости объекта на основании расчета и суммирования всех затрат на создание и ввод в эксплуатацию улучшений, величины ожидаемой прибыли инвестора (девелопера, предпринимателя). Для объекта, который к моменту оценки в течение некоторого времени уже эксплуатировался, найденная таким образом стоимость объекта с новыми улучшениями уменьшается на величину, определяемую степенью снижения потребительских качеств компонентов собственности и окружающей среды.

Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения.

Затраты воспроизводства - это затраты создания виртуальной копии существующего сооружения с использованием того же проекта и аналогичных строительных материалов. То есть, затраты на создание идентичного нового объекта, выраженные в текущих ценах.

Расчетная величина затрат замещения предусматривает строительство сооружения с сопоставимой полезностью, применяя конструкции и материалы, которые используются на рынке в настоящее время. То есть, выраженные в текущих ценах затраты на создание аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью.

Существует четыре основных способа определения затрат воспроизводства/ замещения объекта недвижимости:

- **Метод сравнительной единицы** (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб.м, 1 кв.м, 1 место и пр.
- **Позлементный метод** (метод разбивки на компоненты). Заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя изazoleментных затрат.
- **Сметный метод**. Заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.
- **Индексный метод**. Заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

Обоснование выбора метода оценки в рамках затратного подхода

Расчет затрат на строительство объектов основывается на определении затрат замещения.

В рамках настоящей оценки в качестве метода определения затрат замещений в рамках затратного подхода применяется метод сравнительной единицы.

Данный метод базируется на использовании Справочников Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» компании ООО «Ко-Инвест».

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках затратного подхода

Стоимость объекта оценки, включает стоимость прав на земельный участок и стоимость улучшений земельного участка. В общем виде формула для расчета стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода имеет вид:

$$C_{\text{зп.}} = V_b = (C + Pr - D)$$

где: $C_{\text{зп.}}$ - стоимость объекта оценки полученная в рамках затратного подхода, руб.;

V_b - стоимость улучшений земельного участка, руб.

C - стоимость замещения объекта оценки, руб.;

Pr - прибыль предпринимателя;

D - коэффициент общего или совокупного износа.

Последовательность определения стоимости в рамках затратного подхода

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (п. 24г ФСО №7):

1. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества;
 - 1.1. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - 1.2. Определение прибыли предпринимателя;

1.3. Определение износа и устареваний;

1.4. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

2. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

3. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

Расчет затрат воспроизводства/замещения (С) объектов капитального строительства

Расчет затрат замещения объекта оценки выполняется с помощью справочников Оценщика, разработанных ООО «Ко-Инвест», рекомендованные к использованию для оценки затратным подходом объектов недвижимости, незавершенного строительства, а также для определения инвесторами стартовой стоимости строительства при проведении подрядных торгов Управлением экономического анализа и ценообразования в строительстве Госстроя России.

Данные справочники сгруппированы по назначению объектов недвижимости (Общественные здания, Жилые здания, Промышленные здания, Складские здания и сооружения, Магистральные сети и транспорт и Сооружения городской инфраструктуры). В справочниках предусмотрена группировка по отраслям народного хозяйства или по видам зданий и сооружений.

В настоящем случае используется справочник Оценщика «Промышленные здания, 2016» компании Ко-Инвест (далее - справочник), который предназначен для оценки зданий и сооружений по отраслям народного хозяйства.

По каждому из объектов-аналогов в справочнике содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения для базового региона (Московской области). Единицей измерения может выступать $1m^2$, $1m^3$ или объект в целом. Показатели приведены на единицу измерения в целом по объекту-аналогу и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Показатели справочников учитывают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и другие.

Расчет затрат замещения с помощью справочника оценщика компании «Ко-Инвест» производится по формуле:

- Для нежилого здания

$$C = (C_0 + S_{dc}) \times K \times V(S, \text{м, шт}) \quad (10.2)$$

где: С - стоимость затрат замещения, руб.;

C_0 - справочная стоимость, руб./ед.изм.;

S_{dc} - поправка первой группы, руб./ед.изм.;

К - общий корректирующий коэффициент ко второй группе поправок;

$V(S, \text{м, шт.})$ - количество единиц измерения оцениваемого объекта.

- Для сооружений

$$C_{\text{зп.}} = Vb = (C + Pr - D) \quad (10.3)$$

где: Сз.п. - стоимость объекта оценки полученная в рамках затратного подхода, руб.;

Vb - стоимость улучшений земельного участка, руб.

С - стоимость замещения объекта оценки, руб.;

Pr - прибыль предпринимателя;

D - коэффициент общего или совокупного износа.

Оценка с использованием справочника выполняется в следующей последовательности:

- подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;
- определение класса качества;
- подбор справочного объекта сравнения и составление таблицы сравнительных характеристик;
- корректировка показателя стоимости объекта сравнения;
- расчет затрат замещения объекта оценки.

Стоимость воспроизводства в Нижегородской области с учетом конструктивных особенностей объекта оценки составит: $40\,000 \text{ руб./м}^2 \times 50 \text{ м}^2 = 2\,000\,000 \text{ руб.}$

Определение физического износа оцениваемого объекта

Реальное состояние недвижимого имущества, его физический износ, можно отразить с помощью косвенного метода определения физического износа, а именно, на основе метода эффективного возраста (метода срока службы).

По методу эффективного возраста (метод срока службы), во-первых, необходимо определить нормы амортизационных отчислений для соответствующих видов и типов оцениваемых основных средств (на основе Постановления от 22 октября 1990 г. №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»). Во-вторых, на основе норм амортизационных отчислений необходимо определить нормативный срок службы (срок экономической жизни) основных средств. Далее следует нахождение фактического (хронологического) срока службы для оцениваемого недвижимого имущества.

На основании указанного выше Постановления, были выявлены необходимые типы основных средств с соответствующими сроками полезного использования.

Далее рассчитывается физический износ имущества на основании фактического срока службы.

В данном случае износ определяется на основании экспертного мнения и составляет 25% - удовлетворительное.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

Функциональное (моральное) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия объемно - планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Объекты недвижимости соответствуют всем требованиям по объемно-планировочным, конструктивным решениям и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено.

Значение величины функционального устаревания определяется на уровне 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки, общего развития региона, насыщенности рынка предложениями схожих объектов недвижимости и других качественных параметров окружения.

Внешний износ характеризует ущерб, нанесенный стоимости имущества внешними по отношению к ней факторами. Он присущ недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Наиболее достоверную оценку величины внешнего износа дает сравнение продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.

В условиях кризиса инвестиционный потенциал и привлекательность оцениваемых объектов на территории с. Казанское среднее, а также значительная удаленность от областных центров и больших городов являются негативными факторами, эти факты свидетельствуют о наличии внешнего (экономического) устаревания у оцениваемых объектов.

Признаки внешнего устаревания для зданий и сооружений:

1. Отсутствует новое строительство улучшений;
2. Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости;
3. Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли - продажи объектов недвижимости;
4. Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка;
5. Относительно низкая стоимость земельных участков;
6. Недогрузка оцениваемых объектов недвижимости;
7. Рынок развит, но имеет место монополия при несовершенной конкуренции;
8. Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка (по методическим рекомендациям).

Источник информации: Яскевич Е.Е., «Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ», <http://appraiser77.ru/a1.htm>

Исходя из анализа рынка и проведенным расчетам, оцениваемые объекты недвижимого имущества обладают признаками внешнего (экономического) устаревания по следующим признакам:

1. Отсутствует новое строительство улучшений;
2. Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости.

3. Относительно низкая стоимость земельных участков;

В связи с этим, можно говорить о наличии внешнего (экономического) устаревания.

Внешний износ вызывается уменьшением полезности объекта недвижимости в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумеваются макроэкономическая ситуация, условия локального рынка, экономическое местоположение объекта недвижимости, его транспортная доступность, финансовые и законодательные условия и т.п.

Если речь идет о потере стоимости, то, конечно, важнейшим является вопрос о том, относительно чего будут определяться эти потери. В качестве базы расчета используется восстановительная стоимость, или полная восстановительная стоимость, включающая затраты на строительство объекта недвижимости и прибыль инвестора. При этом внешний износ учитывается в составе накопленного износа.

Традиционными методами оценки внешнего износа являются:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- капитализация потери дохода, относящегося к изменению внешних условий.

Применение этих методов оценки внешнего устаревания требует достаточно большого объема статистической рыночной информации.

Отсутствие развитого рынка недвижимости и сложившейся практики аренды недвижимости в месте расположения оцениваемых объектов не позволяет корректно рассчитать внешний износ традиционными способами.

Методика оценки внешнего устаревания предусматривает использование в расчетах нескольких корректирующих коэффициентов:

- коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от типа населенного пункта (K1);
- коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в населенном пункте (K2).
- коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в конкретном районе — зоне градостроительной ценности (K3).

Применение данных коэффициентов в качестве показателей внешнего устаревания позволяет учесть внешние факторы, влияющие на полезность, а, следовательно, оценить стоимость объекта с учетом уровня развития рыночных отношений и предпринимательской активности, сложившихся как на региональных, так и на локальных рынках.

Восстановительная стоимость с учетом износа: 2 000 000 руб. – 25% = 1 500 000 руб.

Рыночная стоимость нежилого здания ТП №508, площадь 54,00 м2, кадастровый номер: 52:21:0000130:277, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт. Ленинского Комсомола, д. 44а, без учета стоимости земельного участка по состоянию на 08 августа 2023 года составляет: 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей.

Оценщик ООО «Центр Оценки»

Бочаров А.В.



22. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Настоящий Отчет приобретает юридическую силу документа, содержащего сведения доказательственного значения (в соответствии со ст. 12 закона 135-ФЗ), может быть предметом рассмотрения судебного или иного спора и влечет за собой, в случаях установленных законодательством РФ, ответственность Оценщика только после получения оценщиком оплаты в полном объеме за выполненную работу. До получения оценщиком полной оплаты за выполненную работу настоящий отчет является лишь информационным материалом об уровне цен на соответствующий вид имущества.

Оценщики, выполнявшие данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавших данный отчет Оценщиков 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. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

Изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования предъявленного на оценку имущества и опыта Оценщиков, принимавших участие в написании данного отчета, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками 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 оценщиков и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Размер вознаграждения Оценщика, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

Заключение о рыночной стоимости, полученное в результате проведенных всех расчетов в настоящем Отчете, ограничивается следующими условиями и допущениями:

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

В данной работе Оценщики основывались на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а так же вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщики исходили из того, что представленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили специальной проверки данной информации, поэтому они не могут гарантировать ее точность и полноту, поэтому там, где это возможно, Оценщик делает ссылки на источник информации.

1. Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

2. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной, от каких либо претензий или ограничений кроме, оговоренных в отчете.

3. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Оценщик производил измерительные работы на местности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности конструкций, и т.д. кроме, оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

7. Настоящий анализ рассматривал права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затрагивал иные аспекты этой проблемы. Оценка не учитывала возможное присутствие каких-нибудь токсичных, вредоносных или зараженных веществ и подземных хранилищ, вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта.

8. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта недвижимости. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, у объекта недвижимости



отсутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

9. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщики не гарантируют и не несут ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.

10. Предполагается, что оцениваемый объект соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в Отчете об оценке.

11. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Государственными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.

13. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждения Оценщика.

15. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

16. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

17. Без письменного согласия Оценщика Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.

23. СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

Настоящим, Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавших настоящий отчет Оценщиков 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. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщиков, 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 Оценщиками 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.



24. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Открытым Акционерным обществом государственного образца «Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр оценки недвижимости» Министерства экономического развития Российской Федерации» (далее – «ФЦО») предоставлены следующие документы:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

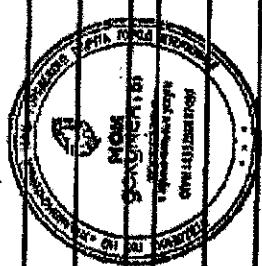
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.10.2022, поступившего на рассмотрение 25.10.2022, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов раздела 2: 29
25.10.2022г. № КУВН-001/2022-189237817		
Кадастровый номер:	S21:000130:277	
Номер кадастрового участка:	S21:000130	
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2011	

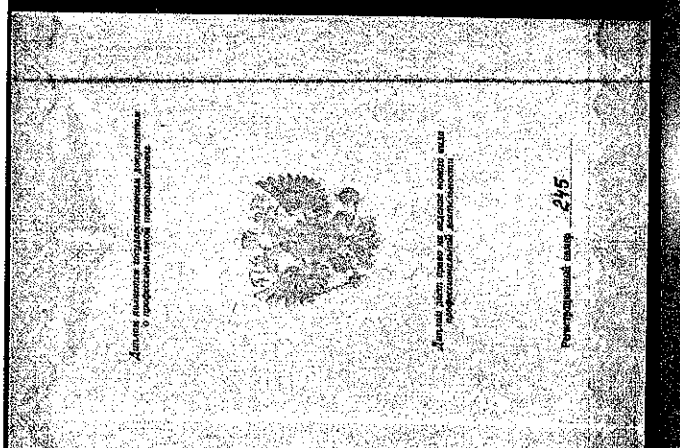
Рисунки присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 24738; Инвентарный номер 52-52-10438/2005-231
Местоположение:	Нижнегородская область, г. Дзержинск, пр-т Ленинского Комсомола, д. 44а
Площадь:	54
Назначение:	Нежилое
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию во вступлении строительства:	2014
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1078667,28
Кадастровое описание владения объектом недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровое описание владения объектом недвижимости, в котором расположен объект недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровое описание владения объектом недвижимости, в котором образован объект недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о владении объектом недвижимости в составе предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о владении объектом недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о владении объектом недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Документы, представленные заказчиком:
ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА ОЦЕНКИ
ГБУ ПО УДОЛОВОЖЕННЫМ МОЦ.
Средства оценки - город Дзержинск
Ул. Гаскелло д. 11
СОВЕТОВА ОЛЫА А. ИВАНОВНА
Дата 28.08.2022



Сведения о владении объектом недвижимости в реестр объектов культурного наследия

0000205 *





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023747-1

« 02 » июля 20 21 г.

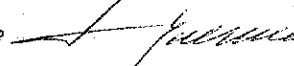
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бочарову Алексею Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023773-1

« 02 » июля 20 21 г.

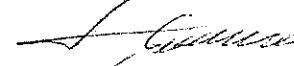
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Матвееву Евгению Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-542-03073/23

«16 июля 2023

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки» (ИНН 50/007, Московская область, г. Дзержинск, ул. Металлургов, д.29, кв.104) (ИНН 50/007342).
2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое общество «Алигеострах» (Россия, Москва, ул. Петровка, д.13 кв.2, Лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0518 от 23.09.2015 г.).
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 3.1. С «16 июля 2023 года по «16 июля 2024 года, оба дня включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА): 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.1.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300 (Шесть тысяч триста) рублей за период действия договора.
6. РЕКРУТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая премия по настоящему Договору распределяется на период действия договора (период действия договора) в соответствии с условиями договора.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Правилами страхования (Правила страхования) и условиями договора.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 8.1. Объектом страхования являются все гражданские обязанности и обязанности по возмещению ущерба, возникающие в результате осуществления оценочной деятельности.
9. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ: 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные третьим лицам вследствие неправомерных действий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

11. СТРАХОВОЕ ПОЛИСНОЕ

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

14. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр Оценки»

О.С. Бункин

Басин П.В., Директор на основании решения

СТРАХОВЩИК: СПАО «Алигеострах»

О.С. Бункин

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения

Дубинин А.В., Генеральный директор на основании решения