

ОТЧЕТ № 049-5/2021(18МР)

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

Помещение, назначение: нежилое,
площадью 172,00 кв. м., этаж 1, подвал,
кадастровый номер: 52:18:0060125:100,
адрес объекта:

Нижегородская область, г. Нижний Новгород,
Нижегородский район, ул. Новая, д.3, пом.П7

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

СОБСТВЕННИК:

Владельцы инвестиционных паев
ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертизы»

ДАТА ОЦЕНКИ:

по состоянию на 11 мая 2021 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

21 мая 2021 года

Вх.МР-7-210521В от 21.05.2021

Москва
2021

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, эт. 3, пом. 1, ком. 19 (РМ Я)
Тел./факс. (495) 567-39-90

Генеральному директору ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» г. Осипову Д.Б.

21 мая 2021 года

Уважаемый Дмитрий Борисович!

В соответствии с Заданием на оценку № 18 от 22 апреля 2021 года к Договору № МР-1-2012 от 20 декабря 2011 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», специалисты Общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» произвели оценку справедливой стоимости объекта недвижимости:

- Помещение, назначение: нежилое площадью 172,00 кв. м., этаж 1, подвал, кадастровый номер: 52:18:0060125:100, адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Новая, д.3, пом.П7.

Цели и задачи проведения оценки объекта оценки: оценки объекта оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений:

**Справедливая стоимость объекта оценки
по состоянию на дату оценки 11 мая 2021 года округленно составляет,
без учета НДС:
12 128 000**

(Двенадцать миллионов сто двадцать восемь тысяч) рублей.

Полученная стоимость рассчитана без учета возможных долговых обязательств на объект оценки, которые при совершении сделки с объектом оценки должны быть учтены отдельно.

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

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Стандартами оценки ФСО№1, ФСО№2 и ФСО№3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299; ФСО №7 - Приказ от 25 сентября 2014г. №611, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS)13, Стандартами и правилами оценочной деятельности РОО.

С уважением,
Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертизы»



С.Д. Столбецов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	7
3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА.....	7
3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ.....	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	10
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
5.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	12
6.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ч.II,ФСО №1)	13
6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч.III,ФСО №1)	13
6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	14
6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .	21
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	23
9.1 КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ РФ. АПРЕЛЬ 2021 ГОДА.....	23
9.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НИЖНЕГО НОВГОРОДА.	28
10. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	32
11. РАСЧЕТЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДАМИ	34
11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	34
11.2. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	44
12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	58
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	59

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1.
Задание на оценку

Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое площадью 172,00 кв. м., этаж 1, подвал, кадастровый номер: 52:18:0060125:100, адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Новая, д.3, пом. П7.
Имущественные права на объекты оценки	Право общей долевой собственности закреплено за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», что подтверждено следующими документами: Выписка из ЕГРН от 15.04.2021 № 99/2021/387717790.
Существующие ограничения (обременения) права объекта оценки	Доверительное управление.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» и принятия управленческих решений. Отчет не может быть использованным для иных целей.
Дата оценки:	11 мая 2021 года
Срок проведения работ по оценке:	С 22 апреля 2021 года до 21 мая 2021 года
Требования к отчету	Отчет об оценке должен соответствовать требованиям данного Задания на оценку и действующего законодательства РФ: 1. Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости»; 2. Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции; 3. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ; 4. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ; 5. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ; 6. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта оценки	Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки объекта оценки представлены в разделе 3 данного Отчета

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была выполнена и Отчет составлен в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости» и Федеральных стандартов оценки для определения стоимости объекта оценки. Обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки (ст. 11 135-ФЗ):

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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 (п.9 ФСО№1).

3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
3. Оценщик гарантирует конфиденциальность информации, полученной им в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
4. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
5. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
8. Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
11. Исполнитель гарантирует, что в отношении Оценщиков, подписавших данный Отчет об оценке, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
12. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности Оценщиков, подписавших данный Отчет, составляет не менее трех лет.
13. Заключение Оценщика действительно только на дату проведения оценки. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.
14. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации
15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
16. Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в разделе 4 настоящего Отчета, не имеют вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора.
17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
19. Границы интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки, приводить не требуется.

3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

Данный Отчет об оценке составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Специальных экспертиз, необходимость в которых может возникнуть в процессе оценки, нет.
2. Оценщик не имел возможности осмотра многих объектов-аналогов и ознакомления с их документацией (в таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации).
3. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя

ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу.
5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
7. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
8. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст. 12, 135-ФЗ).
9. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel».
10. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.
11. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
12. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания настоящего Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке настоящего Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 4.1
Сведения о заказчике оценки и об оценщике

ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» ИНН: 7703603950, КПП: 770901001. Телефон: +7 (495) 775-90-46 Юридический и почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр.1 Расчетный счет: 40701810400000000123 в банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823. ОГРН 5067746107391 дата присвоения ОГРН 14.08.2006 г.
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» ИНН 7705858954, КПП 770501001. Юридический адрес: 115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, д.44, эт.3, пом. I, ком. 19 (РМ Я). Р/с № 40702810601400007900 в АО «Альфа-Банк», г. Москва к/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593 ОГРН 5087746212417, дата присвоения ОГРН 09.10.2008 г.
ОЦЕНЩИК:	Столбецов Сергей Дмитриевич
Информация о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО). Адрес РОО: 105066, г.Москва, 1-й Басманный пер., д.2А, стр.1, офис 5, тел. (495) 662-74-25; E-Mail: info@valuer.ru, http://www.srogo.ru. Номер по реестру № 003113 от 22.01.2008г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 008109-1 от 29.03.2018г., сроком до 29.03.2021г. Срок действия указанного Квалификационного аттестата продлен на 4 месяца - до 29 июля 2021г. согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021г. ИНН: 771809259877, СНИЛС 041-102-749-91
Профессиональные знания	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635268, выданный Московским государственным техническим университетом «МАМИ» 29.12.2004г. Переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Страхование гражданской ответственности	- ООО «Центр оценки и экспертизы», полис страхования АО «АльфаСтрахование» (полис № 0991R/776/20266/20 от 26.06.2020г. сроком до 09.07.2021 года), страховая сумма 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей. - Столбецов Сергей Дмитриевич, полис страхования профессиональной ответственности Оценщика: СПАО "Ингосстрах" (полис № 433-098346/20 от 09.12.2020 г. сроком до 31.12.2021 года), страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.
Гарантии Исполнителя	- Исполнитель гарантирует, что в отношении Оценщика, подписавшего Отчет об оценке, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. - Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности Оценщика, подписавшего Отчет об оценке, составляет не менее трех лет.
Местонахождение Оценщика	Совпадает с местонахождением Исполнителя. Тел. (495) 567-39-90, E-Mail: roexpert@mail.ru . Трудовой договор заключен Оценщиком с Исполнителем – ООО "Центр оценки"

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 5.1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Основания для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Задание на оценку №18 от 22 апреля 2021 г. к Договору № МР-1-2012 от 20 декабря 2011 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ».
Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, площадью 172,00 кв. м., этаж 1, подвал, кадастровый номер: 52:18:0060125:100, адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Новая, д.3, пом. П7.
Имущественные права на объект оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ». Общая долевая собственность. Выписка из ЕГРН от 15.04.2021 № 99/2021/387717790.
Дата оценки	11 мая 2021 г.
Дата составления Отчета	21 мая 2021 г.
Порядковый номер Отчета	№ 049-5/2021(18МР)
Ограничения и пределы применения стоимости	Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Таблица 5.2

Результаты оценки при применении различных подходов к оценке, руб.

Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом	Не использовался
Стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом	13 443 000
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом	10 812 000

5.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений

Справедливая стоимость объекта оценки:

**Помещение, назначение: нежилое, площадью 172,00 кв. м., этаж 1, подвал,
кадастровый номер: 52:18:0060125:100,
адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район,
ул. Новая, д.3, пом.П7,
по состоянию на дату оценки 11 мая 2021 года округленно составляет,
без учета НДС:
12 128 000
(Двенадцать миллионов сто двадцать восемь тысяч) рублей.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.

6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IFRS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является **рыночная стоимость** при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IFRS) 16 «Основные средства»).

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

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

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

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

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

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в редакции от 21.07.2014г. или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности»).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

6.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ч.II,ФСО №1)

1. **К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. **Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. **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 N 2)".
4. **Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата определения стоимости** объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
7. **Информация о событиях**, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
8. **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.
9. **Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч.III,ФСО №1)

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

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

связанные с объектом оценки расходы.

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

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Недвижимость - согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к «недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

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

6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процедура оценки объекта оценки включала следующие этапы:

- Заключение с Заказчиком договора на оценку;
- Осуществление запроса, сбора и обработки информации об объекте оценки;
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки, проведение сбора и обработки рыночной информации, необходимой для проведения оценки;
- Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ);
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках принятых подходов к оценке;

- Обобщение результатов, полученных в рамках принятых подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

1. Внешняя информация
2. Внутренняя информация

Кроме того, при работе использовались также законодательные и нормативные акты, монографии и методические материалы, а также данные периодической печати.

Внешняя информация, собранная на рынке:

- «Социально-экономическое положение России»: Москва, Государственный Комитет РФ по статистике (www.gks.ru), Министерство экономического развития РФ.
- Информация, полученная на Web-сайтах агентств недвижимости.

Правоустанавливающие документы и нормативные акты, использовавшиеся при написании Отчета:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей на дату оценки редакции.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости».
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020.

При составлении Отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком (копии в Приложении):

Таблица 6.5.

№ п/п	Наименование документа	Номер документа	Дата
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	99/2021/387717790	15.04.2021 г.
2	Кадастровый паспорт помещения	б/н	21.02.2011 г.
3	Справка о первоначальной и остаточной стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»	МР- 1-150421И	15.04.2021 г.

Анализ достаточности и достоверности информации показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (предоставленных Заказчиком) на это имущество. Соотнесение проводилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый номер, местоположение, литера и др.

Проведение соотнесения показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, площадью 172 кв.м., этаж 1, подвал, кадастровый номер: 52:18:0060125:100, - расположенные в жилом здании по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Новая, д. 3, пом. П7.

Характеристика объекта оценки и анализ местоположения приведены в Таблицах 7.1.1 и 7.2.1.

Таблица 7.1.1

Описание физических свойств объекта оценки

Параметр	Характеристика	Источник информации
Местоположение объекта недвижимости	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Новая, д.3, пом. П7	Выписка из ЕГРН от 15.04.2021 № 99/2021/387717790.
Этаж расположения	1 этаж, подвал	Осмотр объекта
Номер помещений	П 7	Кадастровый паспорт помещения от 21.02.2011 г.
Общая площадь	172,0 кв.м, в том числе: 1 этаж- 119 кв.м; подвал – 53,1 кв.м	Кадастровый паспорт помещения от 21.02.2011 г.
Тип помещений	Встроенные	Осмотр объекта
Назначение помещений:	Нежилые	Выписка из ЕГРН от 15.04.2021 № 99/2021/387717790.
Вид объекта недвижимости	Помещения свободного назначения	Осмотр объекта
Состояние помещений	Помещения находятся в хорошем состоянии	Осмотр объекта
Текущее использование	По состоянию на дату оценки помещение эксплуатируется как офис	Данные Заказчика, осмотр объекта
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет	Кадастровый паспорт помещения от 21.02.2011 г.
Класс конструктивных систем	КС-1	Осмотр объекта
Расположение входной группы	Основной вход с ул. Новая	Осмотр объекта
Наличие витринного остекления	Присутствует	Осмотр объекта
Планировка этажа	Коридорно-кабинетная	Осмотр объекта
Внутренняя отделка	Стандарт	Осмотр объекта
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Осмотр объекта
Фундамент	Ленточный бетонный	Осмотр объекта
Внутренние инженерные коммуникации	Централизованные сети: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, пожарная и охранная сигнализации.	Осмотр объекта
Общее техническое состояние	Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии.	Осмотр объекта

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Фотографии объекта оценки

	
Внешний вид здания	Фасад помещений объекта
	
Помещения объекта	Помещения объекта
	
Помещения объекта	Помещения объекта (подвал)

7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки находится в центральной части г. Нижнего Новгорода, недалеко от площади Максима Горького и парка имени Пушкина, по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Новая, д.3, пом. П7.

Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком, обусловленным близостью ул. Максима Горького, ул. Белинского, ул. Большая Покровская, которые являются одними из главных магистралей города. В непосредственной близости от объекта оценки расположена остановка общественного транспорта «Студеная улица», станция метрополитена «Горьковская» - в 10 минутах ходьбы.

Местоположение объекта оценки на карте города Нижний Новгород

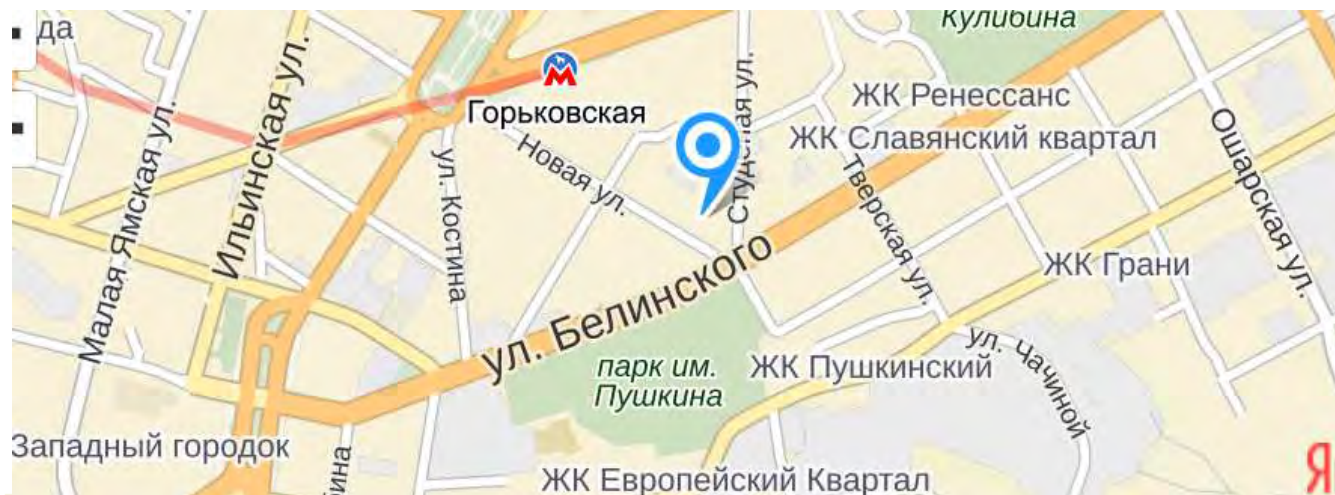
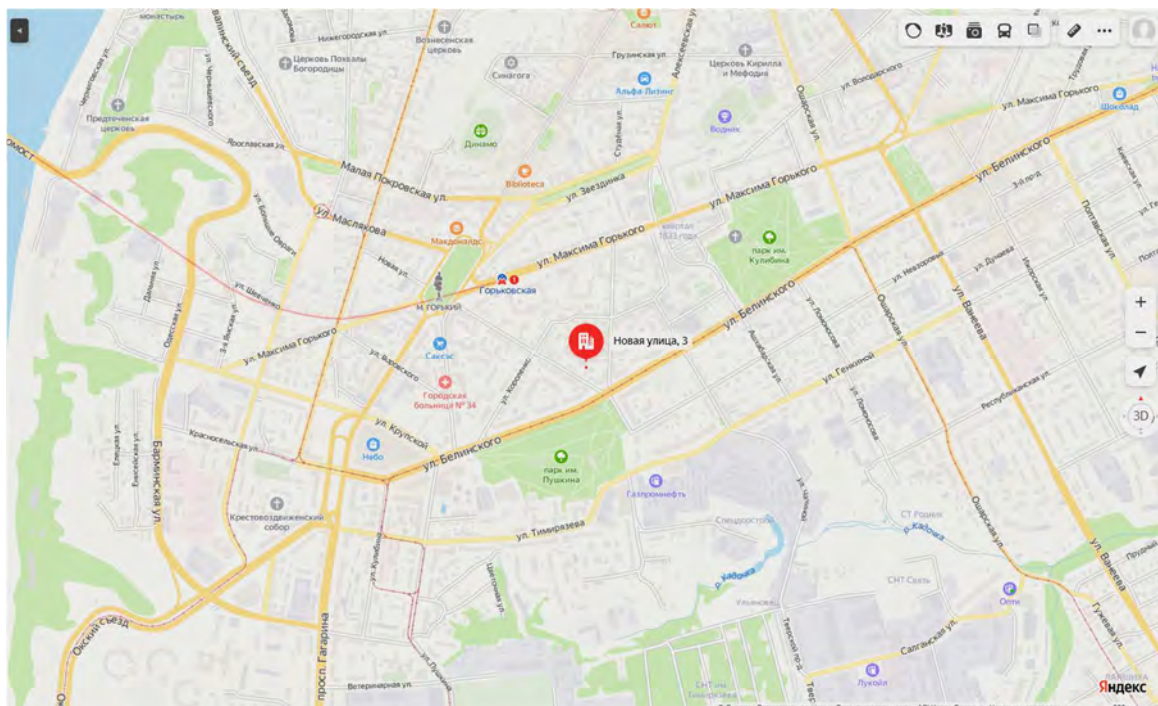


Таблица 7.2.1

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Краткое описание или характеристика показателя
Местоположение объекта оценки	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Новая, д.3, пом.П7
Удаленность от метро	10 минут пешком от м. «Горьковская»
Статус использования и уровень застройки окружающей территории	Объекты культуры, торговые и административные объекты, жилые дома
Озеленение окружающей территории (есть, нет)	Присутствует
Экологическая ситуация в месте расположения объекта оценки	Соответствует норме

Нижний Новгород — город в России, административный центр Нижегородской области, центр и крупнейший город Приволжского федерального округа. Расположен в центре Восточно-Европейской равнины на месте слияния Оки и Волги. Ока делит город на две части — верхнюю на Дятловых горах и нижнюю на её левом низинном берегу. В период с 1932 по 1990 год город носил название Горький (в честь писателя Максима Горького).

Нижний Новгород — пятый по численности населения город России с населением 1 255 159, важный экономический, транспортный и культурный центр страны. Город является центром Нижегородской агломерации, население которой насчитывает 2,08 млн чел.; она является четвёртой по величине в стране и второй в Среднем Поволжье.

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

Известен как крупный центр судо-, авиа-, автомобилестроения и информационных технологий. В период с 1959 по 1991 год город был закрыт для посещения иностранцами, но в настоящее время он является крупнейшим центром речного круизного туризма в России и местом проведения международных выставок различного профиля на базе Нижегородской ярмарки.

Нижегородский район — центральный административный район Нижнего Новгорода. Район располагается в нагорной части города и граничит с Советским районом города и с Канавинским районом по реке Оке, а также с Кстовским районом Нижегородской области.

Площадь района: 6700 га (13,7 % городской территории), численность населения: 124 500 человек; численность входящего в состав района курортного посёлка Зелёный город: 1 800 человек.

История образования

Нижегородский район образован в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 9 декабря 1970 года «Об образовании Московского и Нижегородского районов в г. Горьком». Решением исполкома областного Совета от 14 декабря 1970 года были утверждены границы административного округа.

Однако сам район является ядром вокруг которого с 1221 года создавался и складывался современный Нижний Новгород. На территории района много архитектурных и исторических памятников и памятных мест. Среди них особо выделяется Нижегородский Кремль — уникальный живописный памятник древнего зодчества (основан в 1500 году); и один из старейших монастырей России — Печерский Вознесенский монастырь, основанный в 1330 году.

Помимо исторической части города в состав района вошли посёлки и деревни (пос. Подновье, дер. Новая, слобода Печёры), присоединённые к Нижнему Новгороду уже в Советское время, когда население города росло и его территория расширялась.

В районе сосредоточено большинство административных, общественных, образовательных, культурных и деловых учреждений.

Промышленность

По общему объёму промышленного производства в фактических ценах Нижегородский район занимает 4-е место по области.

Нижегородский район — центр легкой промышленности, в районе производится продукции этой отрасли.

Промышленные предприятия

- АО «Нижновэнерго»;
- ГИПП «Нижполиграф»
- ЗАО «Винагропром»
- НШ ЗАО «Весна»
- НШ ЗАО «Восход»
- НШ ЗАО «Луч-НН»
- НШ ЗАО «Маяк»
- Комбинат хлебопродуктов
- МУП Головные уборы
- Мясокомбинат
- Нижегородский рыбзавод

ЛОКАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен в центральной части г. Нижнего Новгорода, недалеко от площади Максима Горького и парка имени Пушкина, в одной из наиболее престижных зон города.

Окружение – объекты культуры, офисные и торговые центры, жилые дома, зеленая зона.

Социальная инфраструктура – типичная, современным требованиям соответствует.

Расположение объекта оценки можно охарактеризовать как весьма удачное для объекта коммерческого назначения - в соответствующей зоне населенного пункта при достаточно развитой транспортной инфраструктуре в непосредственной близости от основных автомобильных магистралей.

Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, представляет собой 4 – этажный жилой дом 2000 г. постройки.

Состояние основных конструкций здания – соответствует возрасту.

Внутренняя отделка оцениваемых помещений – хорошего качества, соответствующего назначению.

При этом оцениваемые помещения находятся в хорошем состоянии.

Таким образом, на момент оценки, принимая во внимание осуществляемый вид бизнеса, а также физическое состояние помещений, объект располагается на рынке недвижимости в достаточно высокой ценовой нише.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут применяться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования объекта, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В рамках настоящего исследования мы не проводили подробных расчетов для земельного участка как условно свободного, поскольку объект оценки является частью здания.

Однако, принимая во внимание тип здания, в котором располагается объект оценки, юридически правомочным, физически возможным и экономически приемлемым условно представляются следующие варианты его использования:

- Офисное
- Торговое.
- Сервис – предприятие общественного питания

На основании изложенного, качественный анализ НЭИ:

Таблица 8.1
АНЭИ

Критерии (Сервис – предприятие общественного питания)	1	2	3	4	5
Местоположение				1	
Окружение			1		
Транспортная доступность					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем			1		
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)		1			
Потенциал роста				1	
Уровень предпринимательского дохода				1	
Экология					1
Особенности зем. участка			1		
Количество наблюдений	0	1	4	3	2
Взвешенный итог	0	2	12	12	10
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	36				

Таблица 8.2.
АНЭИ

Критерии (Офис)	1	2	3	4	5
Местоположение					1
Окружение					1
Транспортная доступность					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)					1
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода					1
Экология				1	
Особенности зем. участка			1		
Количество наблюдений	0	0	3	2	5
Взвешенный итог	0	0	9	8	25
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	42				

Таблица 8.3.
АНЭИ

Критерии (Торговое)	1	2	3	4	5
Местоположение					1
Окружение					1
Транспортная доступность					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)					1
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода			1		
Экология				1	
Особенности зем. участка			1		
Количество наблюдений	0	0	4	2	4
Взвешенный итог	0	0	12	8	20
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	40				

На основании приведенных расчетов нами получено:

Таблица 8.4.
АНЭИ

Функциональное использование объекта	Суммарный бал по качественному анализу
Сервис (предприятие общественного питания)	36
Офис	42
Торговое	40

Таким образом, мы пришли к выводу, что наиболее эффективное использование данного объекта недвижимости достигается при эксплуатации его в качестве помещений офисного назначения.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1 КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ РФ. АПРЕЛЬ 2021 ГОДА

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе).

По итогам 1кв. 2021г. снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв. 2020г., по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

Промышленное производство в марте 2021 г. выросло на 1,1% г/г (после снижения на -3,2% в феврале 2021 г.1; в 1кв21 –снижение на -1,3% г/г). В обрабатывающей промышленности в марте наблюдалось улучшение динамики (рост составил 4,2% г/г после -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21–0,9% г/г). Основными драйверами как по итогам марта, так и в 1кв 2021г. выступали отрасли машиностроительного и химического комплексов.

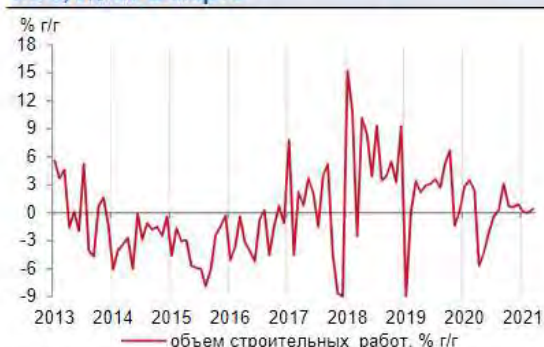
Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв. 2021г. – рост на 0,9% г/г).

Рис. 1. Темпы ВВП в марте вышли в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ вырос на 0,4% г/г в марте



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1кв 2021г. – рост на 0,2% г/г).

В добывающих производствах также наблюдалось улучшение ситуации –спад в этих отраслях замедлился до -5,6% г/г в марте после -9,0% в феврале текущего года, завершив 1кв. 2021г. снижением на -7,3% г/г.

На динамику показателей добывающих производств продолжает оказывать влияние действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка.

В сельском хозяйстве в 1кв. 2021г. сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг. В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв. 2021г. – снижение на -4,3% г/г).

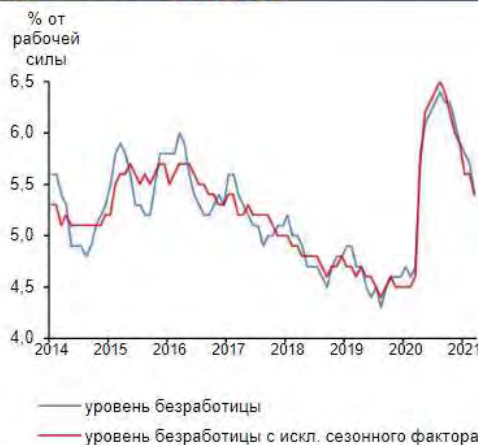
Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв 2021г.: -6,0% г/г).

Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

Рынок труда. Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA после 5,6% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

Таблица 9.1.1

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность										
ВВП	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,8	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

20 апреля 2021 г.

Страница 4

в % к соотв. периоду предыдущего года	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда										
Реальная заработная плата	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел.	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел.	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел.	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
Уровень безработицы	5,6	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-
в % к рабочей силе SA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции. Апрель 2021 года

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA¹ (0,57% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла **продовольственная инфляция**, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее).

Сдерживающее влияние оказало удешевление плодоовощной продукции (-1,7% м/м после роста на 5,6% м/м в феврале). В марте снизились цены на огурцы и помидоры после значительного роста в предшествующие периоды. При этом по отдельным продуктам плодоовощной группы, как и месяцем ранее, сохраняются повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, капуста, лук).

Вместе с тем темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в марте увеличились за счет удорожания мясопродуктов (в том числе – куриного мяса), яиц и ряда других социально значимых товаров.

В марте возобновился рост цен на сахар (+2,1% м/м в марте после -6,4% за предшествующие три месяца), при этом цены сохраняются ниже декабрьских пиков. Ускорился рост цен на подсолнечное масло (1,2% в марте после 0,2% м/м соответственно).

Давление на динамику цен на данные товары оказывает внешнеэкономическая конъюнктура: так, рост экспортных цен на подсолнечное масло с начала года составил 22,1%, цены фьючерсных контрактов на сахар на Межконтинентальной бирже выросли с начала года на 2,7%.

В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале.

Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале).

В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции зафиксировано ускорение роста цен на строительные товары, а также на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию.

Вместе с тем продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы и средства связи.

Темп роста цен на услуги составил 0,4% м/м четвертый месяц подряд, с исключением сезонного фактора – 0,37 % м/м SA с 0,34% м/м SA в феврале.

Сохраняется повышенный рост цен на туристические услуги: услуги зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта, услуги гостиниц. При этом рост цен на санаторно-курортные и медицинские услуги замедлился, экскурсионные услуги начали дешеветь.

По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе).

Начиная с апреля 2021г. ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года.

По итогам апреля инфляция в помесечном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.

¹ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted)

Таблица 9.1.2
Индикаторы инфляции

	мар.21	фев.21	январ.21	дек.20	ноя.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	5,7	5,2	4,9	4,4	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,6	0,4	0,5	0,6	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	7,7	7,0	6,7	5,8	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	1,2	1,0	1,5	1,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,8	0,3	0,8	0,9	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	5,7	5,1	4,8	4,5	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,5	0,4	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	2,9	2,8	2,7	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,4	0,4	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	5,0	4,6	4,2	3,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,5	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,6	0,4	0,4	0,5	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,7	4,3	4,1	3,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,4	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,3	0,4	0,4	-	-

По материалам сайта Минэкономразвития РФ <http://economy.gov.ru>.

9.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НИЖНЕГО НОВГОРОДА.

Состояние рынка аренды офисной недвижимости Нижнего Новгорода

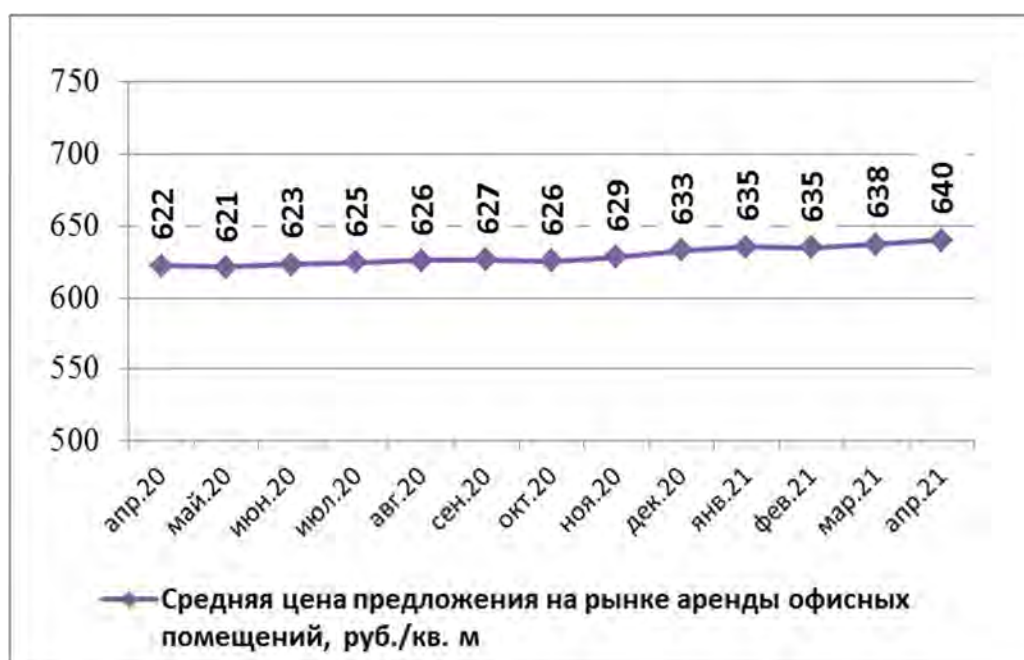
На а рынке аренды офисных помещений в Нижнем Новгороде в апреле 2021 года средняя цена предложения составила 640,3 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,43%.

Средняя цена предложения в марте, руб./кв. м	Средняя цена предложения в апреле, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
637,6	640,3	2,7	0,43

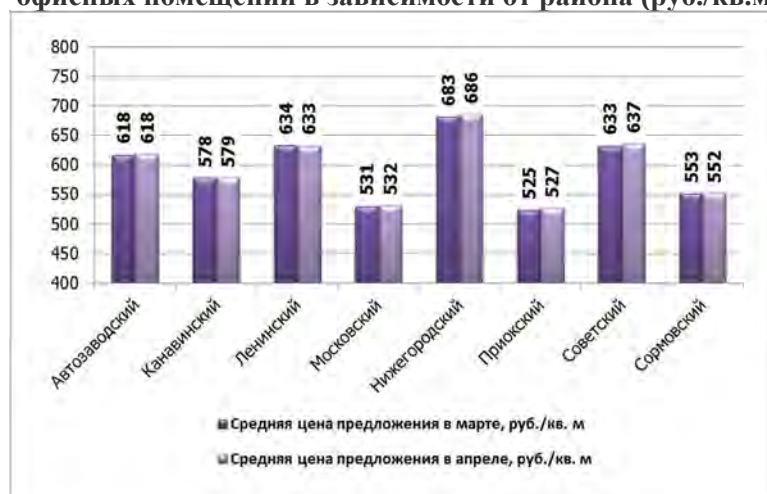
Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке аренды офисных помещений в апреле наблюдалось в Советском районе и составило 0,61% по сравнению с данными за март.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке аренды офисных помещений в апреле наблюдалось в Ленинском районе и составило 0,16% по сравнению с данными за март.

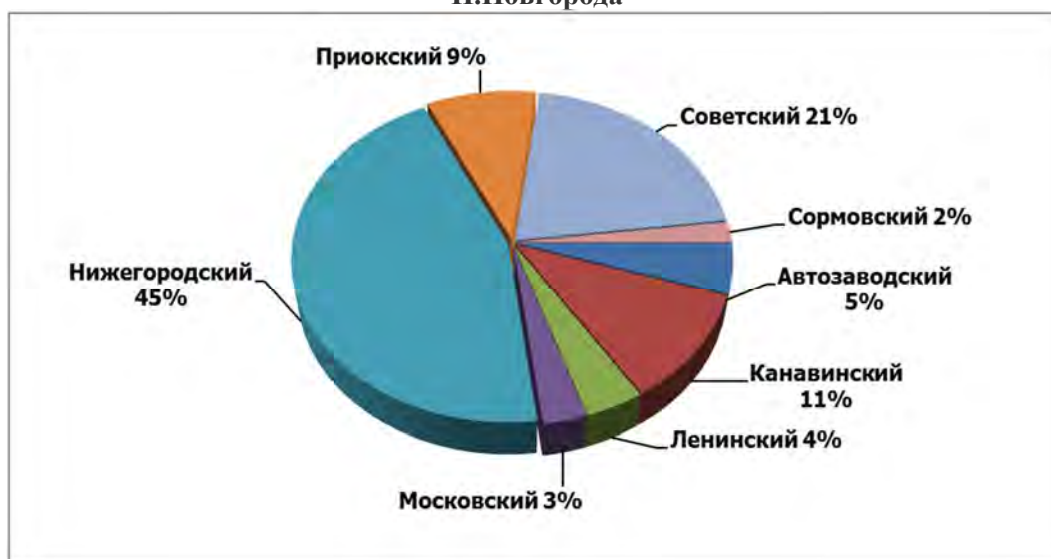
Динамика средней цены предложения на рынке аренды офисных помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)



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



Объем предложения на рынке аренды офисных помещений за апрель 2021 г.* по районам Н.Новгорода



Состояние рынка продаж офисной недвижимости Нижнего Новгорода

На рынке продажи офисных помещений Нижнего Новгорода в апреле 2021 года средняя цена предложения составила 65 575,3 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,38%.

Средняя цена предложения в марте, руб./кв. м	Средняя цена предложения в апреле, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
65325,0	65575,3	250,3	0,38

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке продажи офисных помещений в апреле наблюдалось в Московском районе и составило 0,85% по сравнению с данными за март.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке продажи офисных помещений в апреле наблюдалось в Советском районе и составило 0,26% по сравнению с данными за март.

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



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

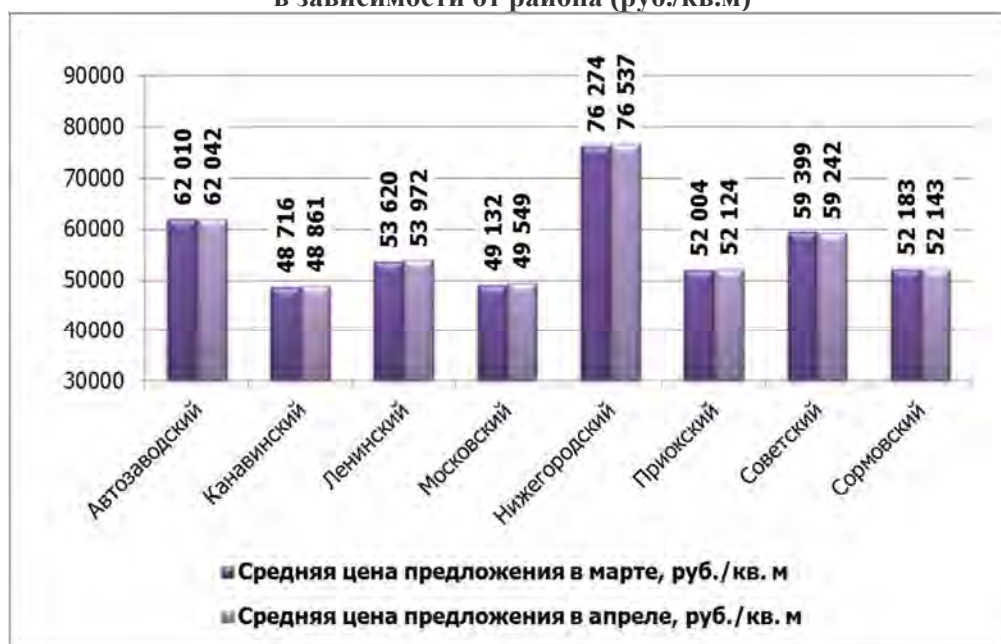
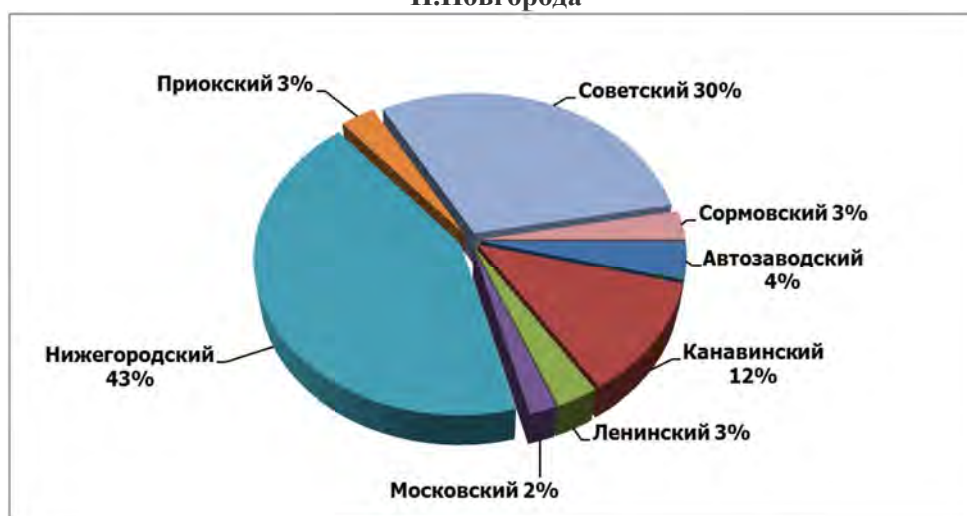


Таблица 9.2.1
Цены продаж по районам

Район	Средняя цена предложения в марте, руб./кв.м	Средняя цена предложения в апреле, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	62009,6	62042,3	32,7	0,05
Канавинский	48715,6	48861,2	145,6	0,30
Ленинский	53620,0	53971,5	351,5	0,66
Московский	49131,9	49549,3	417,4	0,85
Нижегородский	76273,9	76537,4	263,5	0,35
Приокский	52004,2	52124,1	119,9	0,23
Советский	59399,3	59242,1	-157,2	-0,26
Сормовский	52183,2	52142,7	-40,5	-0,08

Объем предложения на рынке продажи офисных помещений за апрель 2021 г.* по районам Н.Новгорода



По данным: https://www.gipernn.ru/analitika_ofisov

Выводы:

1. В связи с ухудшением макроэкономической ситуации из-за пандемии, которая сказалась на эффективности работы ряда компаний, многие представители бизнеса приняли решение о сокращении издержек, в том числе на аренду офисов, в результате чего часть арендаторов будут вынуждены менять место расположения на более бюджетное, как правило, на бизнес-центры классом ниже, именно поэтому БЦ класса А ощутили наибольшее влияние кризиса.
2. Средняя цена предложений продажи офисных помещений на начало 2021 года составила по городу Нижний Новгород 65 575 руб./кв.м.
3. Средняя ставка аренды офисных помещений в Нижегородском районе г. Нижний Новгород составляет 640 руб./ кв.м в месяц , при интервале 500-700 (руб./кв.м в месяц).

10. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Для определения стоимости объекта в процессе оценки необходимо учитывать физические, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на его стоимость.

Для всестороннего анализа таких факторов используются три подхода к оценке:

- с точки зрения затрат;
- с точки зрения рыночных продаж аналогичных объектов;
- с точки зрения дохода.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п. 17 ФСО №1):

■ метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

■ метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

■ метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО №1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.10 ФСО №1).

Подход базируется на принципе замещения, согласно которому потенциальный покупатель при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью выберет с целью покупки объект с наименьшей ценой.

Под *полезностью* понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате

такого использования дохода. Критерием полезности является и наличие таких позитивных факторов, вытекающих из владения и пользования объектом, таких, как, например, престижность.

Принцип замещения предполагает, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально, не находясь под посторонним давлением и в собственных интересах. Кроме того, подразумевается, что собственность будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования, а также, что собственность будет находиться на рынке в течение разумного периода времени, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей или инвесторов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО№1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО№1).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п. 20 ФСО№1).

Обоснование выбора подходов

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости объекта – доходного и сравнительного.

Ниже представлено обоснование применения используемых подходов.

Доходный подход применяется для оценки помещений, т. к. при проведении оценки оценщику доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы.

Сравнительный подход применяется для оценки помещений, т. к. при проведении оценки оценщику доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, экспонирующихся на рынке коммерческой недвижимости, что подтверждается ссылками на источники информации.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (ФСО № 7).

Принципы, лежащие в основе затратного подхода, в меньшей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка недвижимости.

Затратный подход явным образом не учитывает такие параметры как место расположения, этаж, тип планировки. Сложной, до конца не решенной проблемой затратного подхода при оценке встроенных помещений, остается проблема оценки стоимости прав на земельный участок, в то время как в рыночном подходе стоимость таких прав учитывается автоматически.

Затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка, а также способность недвижимости приносить доход.

На этом основании оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода для оценки помещений.

11. РАСЧЕТЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДАМИ

11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным методом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

Имеется несколько единиц сравнения, используемых в подходе сравнительного анализа продаж при оценке фактических данных. Наиболее широко используемой и соответствующей нашим задачам является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м.).

Для объектов-аналогов были определены цены продажи за один кв. м., к которым далее применяются корректировки с тем, чтобы учесть отличия в характеристиках оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Полученная таким образом цена продажи за один кв. м. умножается на общую площадь оцениваемого объекта.

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

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых объектов.

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии рынка недвижимости и, наоборот, при отсутствии такого рынка, либо его недостаточной развитости, а также, в ситуации, когда оцениваемый объект недвижимости обладает исключительными экономическими выгодами, либо обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Источниками информации для проведения сравнительного анализа являются риэлторские компании, государственные источники (БТИ и т.п.), публикации (газеты, журналы и т.п.), а также лица, непосредственно участвующие в сделках по какому-либо из аналогичных объектов недвижимости.

Правило корректировок цен сравнимых объектов:

Корректируется цена сравнимого объекта для отражения параметров оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Основные элементы сравнения при оценке недвижимости сравнительным подходом:

1. Переданные права на недвижимость
2. Условия финансирования
3. Условия продажи
4. Условия рынка (дата продажи)
5. Месторасположение объекта
6. Физические характеристики
7. Экономические характеристики
8. Использование
9. Компоненты стоимости, не относящиеся к недвижимости

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в указанном порядке, последующие – могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы как корректировки в процентах, так и в денежных суммах.

Мы обратились к рынку, основываясь на данных интернет-изданий, агентств недвижимости г.Нижний Новгород и провели анализ предложений близких по характеристикам объектов. Были отобраны аналоги, которые расценены как достаточно представительные для объективного определения рыночной стоимости. Характеристики объектов сравнения и полные ссылки на источники информации представлены в Приложении.

После введения соответствующих корректировок мы получили набор цен за единицу площади аналогичных объектов, приведенных к состоянию объектов оценки. В качестве стоимости единицы площади объекта оценки принята средневзвешенная цена 1 кв.м.

Таблица 11.2.1.

Определение справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://nn.cian.ru/sale/commercial/227914622/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/244148216/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/237084624/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/250905777/
Месторасположение объекта	г. Нижний Новгород, ул. Новая, д. 3	г. Нижний Новгород, ул. Гоголя, д. 1Г	г. Нижний Новгород, Ярославская ул.	г. Нижний Новгород, Малая Ямская д. 18К2	г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, 43
Цена аналога, руб., с НДС		12 764 400	10 080 000	37 920 000	14 580 000
Цена аналога, руб., без НДС		10 637 000	8 400 000	31 600 000	12 150 000
Дата информации	Май 2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021
Общая площадь аналога кв.м	172,0	96,7	97,0	288,0	145,8
Площадь помещений на 1 этаже, кв.м	118,9	96,7	97,0	288,0	145,8
Площадь помещений в подвале, кв.м	53,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Описание объектов	Нежилые помещения 172 кв.м офиса расположены на первом этаже 118,9 кв.м и в подвале -53,1 кв.м- расположены в ОСЗ, состояние хорошее.	Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Отделка от строителей, Высокие потолки, ул Гоголя \ ул Заломова, Нижегородский р-н. Отдельный вход со двора. Огороженная территория.	Продается помещение свободного назначения 97 кв м в элитном жилом доме. Первый этаж высоко, отдельный вход с крыльцом. Помещение идеально подойдет под медицинский/детский центр, стоматологию, салон красоты, хостел, нотариуса, офис для адвоката, юриста, эксперта, страховой компании, консалтингового центра, центра IT услуг.	Продается офисное помещение с отделкой "под ключ" (288кв.м.) на первом этаже, в жилом комплексе "КМ Прайм", представительского класса, по улице Малая Ямская д. 18К2. Офис со свободной планировкой на 1 этаже, в центре города, на закрытой охраняемой территории, с прекрасной транспортной развязкой. Евро ремонт, кондиционирование, отдельный вход.	Продается офисное помещение на 1 этаже в ЖК Дом с террасами. ЖК бизнес-класса Дом с террасами расположен в границах исторического центра Нижнего Новгорода между улицами Максима Горького, Малой Ямской и Ильинской. Развитая инфраструктура района. Большой жилой массив. Рядом расположены магазины, торгово-развлекательные центры, кинотеатры, кафе и другие объекты. Хорошая транспортная развязка. Отличный автомобильный трафик. Помещение продается без отделки.
Расстояние до метро	5 -10 мин. пешком	5 -10 мин. пешком	5 -10 мин. пешком	5 -10 мин. пешком	5 -10 мин. пешком
Этаж расположения	1этаж, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие парковки	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории
Уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки
Цена 1 кв.м объекта руб. без НДС		110 000	86 598	109 722	83 333
Коррекция на завершенность сделки		-15%	-15%	-15%	-15%
Цена после коррекции, руб.		93 500	73 608	93 264	70 833
Коррекция на удаленность от метро		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		93 500	73 608	93 264	70 833
Коррекция на расположение относительно красной линии		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		93 500	73 608	93 264	70 833
Коррекция на состояние здания		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		93 500	73 608	93 264	70 833
Коррекция на этаж		-7,73%	-7,73%	-7,73%	-7,73%
Цена после коррекции, руб.		86 272	67 918	86 055	65 358
Коррекция на наличие организованной парковки		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		86 272	67 918	86 055	65 358
Коррекция на площадь помещений		-7,11%	-7,07%	6,82%	-2,09%
Цена после коррекции, руб.		80 138	63 116	91 924	63 992
Коррекция на состояние помещений, руб. кв.м.		0	0	0	13 800
Цена после коррекции, руб. без НДС		80 138	63 116	91 924	77 792
Сумма абсолютных величин корректировок		29,84%	29,80%	29,55%	24,82%
Коэффициент соответствия объекту анализа		3,35	3,36	3,38	4,03

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Вес аналога с учетом коэффициента соответствия		0,237	0,238	0,239	0,285
Взвешенная цена аналога, руб.		18 993	15 022	21 970	22 171
Средневзвешенная цена 1 кв. м объекта оценки, руб., без НДС	78 156				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб., округл, без НДС	13 443 000				

Определение корректировок

Для приведения стоимости аналогов к стоимости объекта оценки использовались следующие корректировки:

Права. В рамках данной работы объекты аналоги выбраны с аналогичными правами, как и объект оценки. Поэтому величина поправки составляет 0%.

Условия финансирования сделки. Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами. Величина корректировки составляет 0%.

Условия продажи. Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. Величина корректировки составляет 0%.

Завершенность сделки. Предусматривает отличие цен реальных сделок от цен предложения. Для объектов сравнения - приведены цены предложений на продажу, опубликованные на сайтах в апреле-мае 2021 г.

Согласно исследованию Научно-практического центра профессиональной оценки (НПЦО), («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 26, под редакцией Е.Е.Яскевича, М., 2020г.)

Таблица 11.1.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г., Таб. 159.

Таблица 11.1.3
Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%

С учетом падения спроса на недвижимость в условиях пандемии скидки на торг могут превышать указанные выше значения доверительных интервалов. После интервью с риэлторами определялась реальная цена сделок, по которой данные объекты могут продаваться. Корректировка для данных объектов составила -15%.

Рыночные условия (дата продажи). Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, актуальной на май 2021 г. Оценка производится по состоянию на 11 мая 2021 года. Корректировка не требуется.

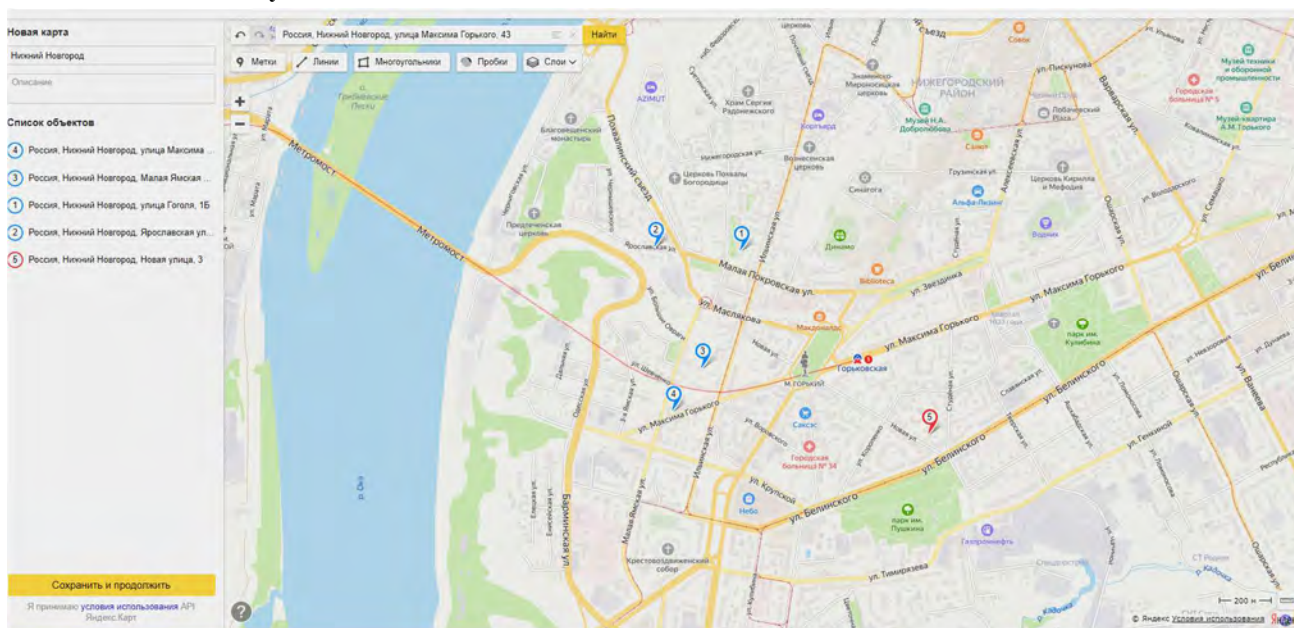
Корректировка на местоположение. Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости, а также ближайшее окружение и другие особенности.

При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- месторасположение объекта в конкретном районе (округе);
- удаленность от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- удаленность объекта от ближайших транспортных магистралей.

На карте ниже обозначено местоположение Объекта аренды и Аналогов (метка 5 – объект оценки, метки 1-4 – соответствующие аналоги).

Рисунок 11.1.1. Местоположение объекта оценки и объектов - аналогов



Источник: Яндекс карты

Поправка на местоположение корректирует стоимость объекта недвижимости в зависимости от рыночной привлекательности его расположения. В данном случае корректировка не требуется, все объекты расположены в центральном районе города, в пешей доступности от метро.

Корректировка на расположение относительно красной линии. Объекты недвижимости, особенно объекты торгового назначения, расположенные на первой линии домов вдоль оживленной улицы, имеют большую привлекательность для покупателей, чем аналогичные объекты, расположенные внутри квартала. Корректировки на расположение относительно красной линии, по данным Справочника под редакцией Лейфера Л.А., приведена в Таблице ниже.

Таблица 11.1.4

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Категория городов	Отношение удельной цены/арендной ставки объектов, расположенных внутри квартала, к удельной цене/ставке объекта на красной линии		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Москва	1,22	1,16	1,28
Санкт-Петербург	1,22	1,18	1,26
города с населением более 1 млн.человек (кроме Москвы и СПб)	1,23	1,17	1,28
города с населением 500 тыс.- 1 млн.человек	1,22	1,16	1,27

В данном случае объект оценки и аналоги расположены на красной линии, корректировка не требуется.

Корректировка на состояние здания. По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г корректировки на состояние здания приведены в Таблице.

Таблица 11.1.5

Корректировка на состояние здания

Наименование объектов	Отношение удельной цены объектов в хорошем состоянии (новом здании), к удельной цене такого же объекты в удовлетворительной состоянии		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Торговые объекты г. Москва	0,80	0,75	0,86
Торговые объекты города с населением более 1 млн.человек (кроме Москвы и СПб)	0,85	0,80	0,90
Торговые объекты города с населением 500 тыс.- 1 млн.человек	0,80	0,84	0,86

В данном случае объект оценки и аналоги расположены в зданиях, находящихся в удовлетворительном состоянии, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения. Для определения величины корректировки на данный элемент сравнения был использован Справочник под редакцией Лейфера Л.А., 2020г., в котором в результате проведенного исследования авторами Справочника выявлены зависимости и коллективные экспертные оценки корректирующих коэффициентов (корректировок), Табл. 115.

Таблица 11.1.6

Корректировка на этаж	Цена		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,69	0,68	0,70
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены помещения на втором этаже и выше к удельной цене такого же помещения на первом этаже	0,87	0,86	0,88

Основываясь на данных приведенной выше таблицы, коэффициент корректировки на этаж для объекта-аналога может быть рассчитан по формуле:

$$K_{эт} = ((D_{об\ 1эт} + K_{подв} \times D_{об\ подв} + K_{цок} \times D_{об\ цок} + K_{2эт} \times D_{об\ 2эт}) / (D_{ан\ 1эт} + K_{подв} \times D_{ан\ подв} + K_{цок} \times D_{ан\ цок} + K_{2эт} \times D_{ан\ 2эт}) - 1) \times 100\%,$$

где:

K_{эт} – корректирующий коэффициент (поправка) на этаж, в %;

D_{об 1эт}, **D_{об подв}**, **D_{об цок}**, **D_{об 2эт}** доли помещений объекта оценки, расположенных на первом этаже, в подвале, цоколе и на этажах выше первого в общей площади объекта оценки,

D_{ан 1эт}, **D_{ан подв}**, **D_{ан цок}**, **D_{ан 2эт}** – аналогично доли помещений аналога в общей площади аналога;

K_{подв}, **K_{цок}**, **K_{2эт}** – соответствующие коэффициенты корректировок на подвал, цоколь и этаж выше первого, по данным приведенной выше Таблицы.

Назначение (тип) помещений. Стоимость нежилых помещений зависит от количества возможных вариантов его использования (под торговлю, под офис, под организацию бытового обслуживания, склада и т. п.), то есть, чем шире сфера возможного использования, тем выше стоимость объекта. Данная поправка рассчитывается экспертно, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний; ее значение колеблется в пределах (+/-) 0-15%. В нашем случае помещения однотипны, корректировка не применялась.

Общая площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для аналогичных помещений.

Для определения величины корректировки на данный элемент сравнения был использован «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г.

По данным справочника, зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения может быть аппроксимирована следующей функцией:

$$Y = 1,845 \times x^{-0,129},$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

x –общая площадь объекта недвижимого имущества, кв.м.

Отсюда получаем следующую формулу для корректировки на площадь для объекта-аналога:

$$K_s = (S_{об}^{-0,129} / S_{ан}^{-0,129} - 1) \times 100\%,$$

где:

K_s – корректирующий коэффициент (поправка) на площадь, в %;

S_{об} и **S_{ан}** - площади объекта оценки и аналога.

Наличие отдельного входа в офисное помещение. Стоимость нежилых помещений зависит от наличия в них дополнительных элементов инфраструктуры (отдельный вход, охрана, и др.), то есть, чем больше предлагаемых дополнительных опций, тем выше стоимость объекта. Данная поправка рассчитывается экспертно, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний; ее значение колеблется в пределах (+/-) 5-10%. Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по данному элементу сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами – аналогами по данному элементу сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%.

Состояние помещений. Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. Корректировка на состояние объекта проводится в абсолютной величине, в соответствии с суммой затрат на 1 кв.м площади, которые необходимо произвести, чтобы состояние объекта аналога соответствовало объекту оценки. Величина затрат (работа + материалы) на отделочные работы в зданиях офисного назначения представлена в таблице ниже. Табличные данные рассчитывались для г. Москвы. Поскольку стоимость строительства и ремонта в г. Нижнем Новгороде существенно ниже, к данным применен понижающий коэффициент 0,75 (по данным Ко-Инвест).

Таблица 11.1.7
Корректировка на состояние помещений

Средняя стоимость стандартных работ (без НДС) по доведению состояния помещения, треб. ремонта (руб./кв. м), до:	рабочего (косметический ремонт)	стандартного ремонта	евро-ремонта
Группа компаний Вира - "Вира-АртСтрой", т. (495) 989-54-03, сайт: http://www.ereмонт.ru/	12 500	15 000	18 300
Строительно-ремонтная компания «ВитионГруп», т. (495) 921-96-46, сайт: http://vition.ru/ceny	12 500	16 700	20 000
ООО ТехСтройКомплект", https://tdtsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/ , тел.: (495) 723-54-39	8 300	10 800	17 500
"РуссДомстрой", т. (495) 105-95-50, сайт: http://www.russsdomstroy.ru	10 700	16 000	26 700
ООО «Прагматика», т. (499 322-09-84), сайт: https://gh-office.ru/services/remont/stoimost-remonta-ofisov/	16 700	33 300	41 700
ИТОГО, среднее значение затрат с материалами на 1 кв. м, руб. без НДС для Москвы, округл.	12 100	18 400	24 800
Среднее значение затрат с материалами на 1 кв. м, руб. без НДС для Ростова-на Дону, округл.	9 075	13 800	18 600

Остальные различия между объектом оценки и аналогами считаем несущественными.

Полученные скорректированные значения удельных цен аналогов взвешивались с учетом соответствия аналога объекту оценки. Коэффициент соответствия j -того аналога объекту оценки определялся по формуле

$$P_j = 1 / \sum_1^n abs(ki)$$

где:

$abs(ki)$ – абсолютная величина корректирующего коэффициента стоимости аналога по i -тому критерию, суммирование ведется по всем n процентным поправкам.

Весовые коэффициенты определялись по формуле

$$K_j = P_j / \sum_1^m P_j,$$

где:

K_j – весовой коэффициент для аналога, суммирование ведется по всем m аналогам.

Таким образом, в результате внесенных поправок и взвешивания скорректированных значений справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет

13 443 000 руб.

11.2. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

Основные методы, используемые в рамках подхода:

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

В рамках настоящего исследования для расчета стоимости объекта целесообразным представляется использование метода прямой капитализации дохода, поскольку эксплуатация объекта осуществляется в качестве налаженного, стабильного бизнеса.

Процедура расчетов методом капитализации дохода:

1. На первом этапе определяется ожидаемый полный годовой доход от эксплуатации объекта оценки (потенциальный валовой доход - ПВД).
2. Далее рассчитывается доход от объекта с учетом возможных потерь от неплатежей и недозагрузки объекта (действительный валовой доход - ДВД).
3. Рассчитывается чистый операционный доход (ЧОД), равный ДВД с учетом операционных расходов и резерва на замещение.
4. Рассчитывается ставка капитализации.
5. Рыночная стоимость объекта рассчитывается путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Ниже представлено обоснование использованных прогнозов доходов и расходов, расчет ставки капитализации, а также анализ других предположений, реализованных в доходном подходе.

ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОГО ПЕРИОДА ВРЕМЕНИ

В рамках настоящего исследования определяется величина годового чистого операционного дохода от эксплуатации объекта в составе:

Помещение: нежилое общая площадь 172 кв.м., этаж 1, подвал, адрес объекта:

Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Новая, д.3, пом.П7.

Типичной мотивацией инвестора на рынке является получение дохода. В предыдущих частях настоящего Отчета определена рыночная стоимость объекта, составляющая положительную величину, что характеризует объект как востребованный рынком. Объект оценки не относится к объектам социальной недвижимости, следовательно, получение дохода является единственной разумной мотивацией инвестора.

В данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта в соответствии с результатами АНЭИ является коммерческая эксплуатация оцениваемого объекта. Очевидно, что способность любого объекта, относящегося к коммерческой недвижимости, приносить доход характеризуется сроком его экономической жизни.

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

Таблица 11.3.1.1

Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80

На основании изложенного, с учетом фактического возраста здания, можно заключить, что объект оценки способен приносить доход в течение периода прогнозирования и по его окончании.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times C_a$$
, где

C_a – годовая арендная ставка за 1 м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить реальную доходность объекта оценки на основе расчета величины годовой арендной ставки для аналогичных объектов.

В качестве аналогов для сравнительного анализа выбраны здания и помещения аналогичного назначения в г. Нижний Новгород, имеющие сходные характеристики.

С этой целью был проанализирован рынок аренды офисных помещений г. Нижний Новгород и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м., в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта, полученная величина арендной платы соответствует величине потенциального валового дохода.

Критериями отбора послужили следующие параметры:

- местоположение;
- функциональное назначение;
- общая площадь;
- элементы инфраструктуры.

В качестве аналога для сравнительного анализа выбраны объекты недвижимости, имеющие аналогичные характеристики, расположенные в городе Нижний Новгород.

В ходе мониторинга рынка были отобраны аналоги, сопоставимые с оцениваемыми помещениями по основным ценообразующим факторам.

После введения соответствующих корректировок мы получили набор величин арендной платы за единицу площади аналогичных объектов, приведенных к состоянию объекта оценки. В качестве величины рыночной ставки аренды объекта оценки принята средневзвешенная величина.

Расчет величины арендной ставки для объекта оценки приведен в таблице 11.2.2.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Таблица 11.2.2.
Определение потенциального валового дохода

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник		https://nn.cian.ru/rent/commercial/256707123/	https://nn.cian.ru/rent/commercial/222611169/	https://nn.cian.ru/rent/commercial/236955508/	https://nn.cian.ru/rent/commercial/251956967/
Местоположение	г. Нижний Новгород, ул. Новая, д. 3	г. Нижний Новгород, ул. Новая,59	г. Нижний Новгород, Малая Ямская 18к1	г. Нижний Новгород, Малая Ямская д. 18К2	г. Нижний Новгород, Ярославская ул., 4
Описание объекта	Нежилые помещения 172 кв.м офиса/ расположены на первом этаже 118,9 кв.м и в подвале -53,1 кв.м-	Предлагаем в аренду офис 63,4 кв.м. по адресу: ул. Новая,59 (от станции метро Горьковская 550 метров). Второй этаж, общий вход. Помещение состоит из трёх изолированных кабинетов в рабочем состоянии, сдается без мебели. Организована круглосуточная охрана и видеонаблюдение, доступ свободный 24/7	Аренда офиса на ул. Малая Ямская 18к1, Нижегородский район,1 этаж, 7 комнат, часы работы 24ч, отдельный вход, евро ремонт, кондиционирование. Площадь: 277 кв.м., 200 000 рублей, УСН, + коммунальные.	Офис со свободной планировкой на 1 этаже, в центре города, на закрытой охраняемой территории, с прекрасной транспортной развязкой. Евро ремонт, кондиционирование, отдельный вход. Цена 160 000 Р/мес. С НДС	Аренда здания на ул. Ярославская 4, Нижегородский район, административное здание, 3 этажа, кабинетная планировка, пропускная система, парковка за шлагбаумом и перед зданием. Площади от 300 до 936 кв.м., ставка 650 рублей, отдельно коммунальные.
Местоположение в городе	В центре	В центре	В центре	В центре	В центре
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Этаж расположения	Первый этаж, подвал	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Условия аренды		Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены.	Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены.	Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены.	Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены.
Арендная ставка, руб./месяц с НДС		49 452	240 000	192 000	234 000
Арендная ставка, руб./кв.м/год с НДС		9 360	10 397	8 000	9 360
Арендная ставка, руб./кв.м/год без НДС		7 800	8 664	6 667	7 800

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата информации	Май 2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021
Общая площадь аналога, кв. м	172,00	63,4	277	288	300
Площадь помещений на 1 этаже, кв.м	118,9		277,0	288,0	300,0
Площадь помещений в подвале, кв.м	53,1	63,4	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений на 2 этаже, кв.м	0,0	63,4	0,0	0,0	0,0
Состояние объектов	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на завершенность сделки		-5%	-5%	-5%	-5%
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		7 410	8 231	6 334	7 410
Коррекция на местоположение		0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		7 410	8 231	6 334	7 410
Корректировка на расположение относительно красной линии		0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		7 410	8 231	6 334	7 410
Корректировка на этаж		8,56%	-7,73%	-7,73%	-7,73%
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		8 044	7 595	5 844	6 837
Корректировка на площадь объекта		-6,93%	3,49%	3,78%	4,09%

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		7 487	7 860	6 065	7 117
Корректировка на состояние здания		0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		7 487	7 860	6 065	7 117
Корректировка на наличие организованной парковки		0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		7 487	7 860	6 065	7 117
Корректировка на состояние помещений		0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		7 487	7 860	6 065	7 117
Сумма абсолютных величин корректировок		20,49%	16,22%	16,51%	16,82%
Коэффициент соответствия объекту анализа		4,88	6,17	6,06	5,95
Вес аналога с учетом коэффициента соответствия		0,212	0,268	0,263	0,258
Взвешенная цена аналога, руб.		1 587	2 106	1 595	1 836
Арендная ставка, руб./кв.м в год без НДС	7 124				
Арендная ставка за объект оценки, рублей в год без НДС, КР и ЭР	1 230 000				

Определение корректировок

Все корректировки применены аналогично корректировкам, рассчитанным в сравнительном подходе применительно к помещениям.

Корректировка на завершенность сделки – принята в размере 5%, что отражает сложившуюся ситуацию на рынке аренды помещений.

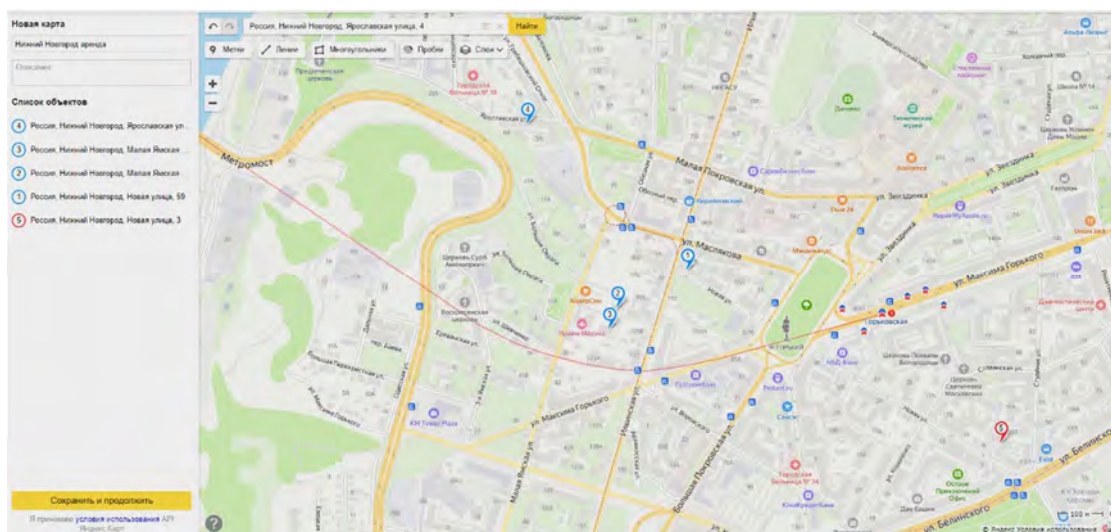
Согласно исследованию Научно-практического центра профессиональной оценки (НПЦО), («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 26, под редакцией Е.Е.Яскевича, М., 2020г.)

Таблица 11.2.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

Корректировка на дату. Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, актуальной на май 2021 г. Оценка производится по состоянию на 11 мая 2021 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение. Поправка на местоположение корректирует стоимость объекта недвижимости в зависимости от рыночной привлекательности его расположения. В данном случае объекты сопоставимы по удаленности от центра, корректировка на удаленность от центра равна нулю. На карте ниже обозначено местоположение Объекта аренды и Аналогов (метка 5 – объект оценки, метки 1-4 – соответствующие аналоги).



Корректировка на расположение относительно красной линии. Объекты недвижимости, особенно объекты торгового назначения, расположенные на первой линии домов вдоль оживленной улицы, имеют большую привлекательность для покупателей, чем аналогичные объекты, расположенные внутри квартала. Корректировки на расположение относительно красной линии, по данным Справочника под редакцией Лейфера Л.А., приведена в Таблице ниже.

Таблица 11.2.3
Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Категория городов	Отношение удельной цены/арендной ставки объектов, расположенных внутри квартала, к удельной цене/ставке объекта на красной линии		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Москва	1,22	1,16	1,28
Санкт-Петербург	1,22	1,18	1,26
города с населением более 1 млн.человек (кроме Москвы и СПб)	1,23	1,17	1,28
города с населением 500 тыс.- 1 млн.человек	1,22	1,16	1,27

В данном случае объект оценки и аналоги расположены на красной линии, корректировка не требуется.

Корректировка на состояние здания. По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г корректировки на состояние здания приведены в Таблице.

Таблица 11.2.5
Корректировка на состояние здания

Наименование объектов	Отношение удельной цены объектов в хорошем состоянии (новом здании), к удельной цене такого же объекты в удовлетворительной состоянии		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Торговые объекты г. Москва	0,80	0,75	0,86
Торговые объекты города с населением более 1 млн.человек (кроме Москвы и СПб)	0,85	0,80	0,90
Торговые объекты города с населением 500 тыс.- 1 млн.человек	0,80	0,84	0,86

В данном случае объект оценки и аналоги расположены в зданиях, находящихся в удовлетворительном состоянии, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения. Для определения величины корректировки на данный элемент сравнения был использован Справочник под редакцией Лейфера Л.А., 2020г., в котором в результате проведенного исследования авторами Справочника выявлены зависимости и коллективные экспертные оценки корректирующих коэффициентов (корректировок), Табл. 115.

Таблица 11.2.6

Корректировка на этаж	Удельная цена/арендная ставка		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на первом этаже	0,69	0,68	0,70
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене	0,78	0,77	0,79

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

(арендной ставке) такого же объекта на первом этаже			
Отношение удельной цены (арендной ставки) помещения на втором этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же помещения на первом этаже	0,87	0,86	0,88

Основываясь на данных приведенной выше таблицы, коэффициент корректировки на этаж для объекта-аналога может быть рассчитан по формуле:

$$K_{эт} = ((D_{об\ 1эт} + K_{подв} \times D_{об\ подв} + K_{цок} \times D_{об\ цок} + K_{2эт} \times D_{об\ 2эт}) / (D_{ан\ 1эт} + K_{подв} \times D_{ан\ подв} + K_{цок} \times D_{ан\ цок} + K_{2эт} \times D_{ан\ 2эт}) - 1) * 100\%,$$

где:

K_{эт} – корректирующий коэффициент (поправка) на этаж, в %;

D_{об 1эт}, **D_{об подв}**, **D_{об цок}**, **D_{об 2эт}** доли помещений объекта оценки, расположенных на первом этаже, в подвале, цоколе и на этажах выше первого в общей площади объекта оценки,

D_{ан 1эт}, **D_{ан подв}**, **D_{ан цок}**, **D_{ан 2эт}** – аналогично доли помещений аналога в общей площади аналога;

K_{подв}, **K_{цок}**, **K_{2эт}** – соответствующие коэффициенты корректировок на подвал, цоколь и этаж выше первого, по данным приведенной выше Таблицы.

Корректировка на площадь помещений. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты сдаются в аренду по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Данная корректировка вводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г.

По данным справочника, зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения может быть аппроксимирована следующей функцией:

$$Y = 1,254 * x^{-0,072},$$

где:

Y – удельная арендная ставка объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

x – общая площадь объекта недвижимого имущества, кв.м.

Отсюда получаем следующую формулу для корректировки на площадь для объекта-аналога:

$$K_s = (S_{об}^{-0,072} / S_{ан}^{-0,072} - 1) * 100\%,$$

где:

K_s – корректирующий коэффициент (поправка) на площадь, в %;

S_{об} и **S_{ан}** – площади объекта оценки и аналога.

Состояние помещений Объект оценки и аналоги находятся в хорошем состоянии, корректировка не требуется.

Опираясь на результаты проведенного анализа, мы приходим к следующему заключению:

- Размер рыночной годовой арендной ставки за объект оценки, полученный на основании сравнительного подхода, без учета НДС и без учета всех эксплуатационных расходов составляет: **7 124 руб./ кв. м в год**;
- Размер рыночной годовой арендной платы за объект оценки, полученный на основании сравнительного подхода, без учета НДС и без учета эксплуатационных расходов составляет **1 230 000 рублей**.

Потенциальный валовой доход представляет собой произведение средней ставки арендной платы в год на общую площадь сдаваемых в аренду помещений.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

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

Неполная загрузка и потери от неплатежей

Действительный валовой доход представляет собой потенциальный валовой доход, уменьшенный на величину неизбежных потерь, связанных с неполным использованием (недогрузом) площадей, которые можно сдать в аренду, из-за временно пустующих по ряду причин. Возможны также потери, связанные с неполучением арендных платежей от арендаторов.

В соответствии с анализом рынка, учитывая средний уровень вакансий для коммерческих помещений, для оцениваемого объекта недвижимости Оценщик принял значение потерь от недогрузки помещений в размере 5% от ПВД

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход представляет собой полученный действительный доход, уменьшенный на величину операционных расходов.

Определение операционных расходов

Операционные расходы подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ или услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

• постоянные:

- налог на недвижимость (имущество);
- капитальные резервы (затраты на капитальный ремонт здания);
- расходы на страхование.

• переменные:

- премия за управление (вознаграждение управляющей компании);
- расходы на оплату коммунальных услуг;
- расходы на уборку помещений, вывоз мусора, уборку территории и дератизацию и дезинфекцию;
- расходы на охрану;
- прочие расходы.

Согласно типовому Договору аренды помещений объект оценки сдается в аренду на условиях, что Арендатор обязан самостоятельно оплачивать услуги, связанные с обеспечением объекта аренды электричеством, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением, иными коммунальными услугами, с вывозом бытовых и производственных отходов, уборкой, текущим ремонтом помещений, содержанием придомовой территории и общего имущества многоквартирного дома, в котором находится объект оценки.

Таким образом, в расчетах чистого операционного дохода принято:

- затраты на управление - 1 % от действительного валового дохода;
- затраты на страхование, уплату налога на имущество приняты нормативные.

Налог на имущество (недвижимость) составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от остаточной балансовой стоимости объекта недвижимости.

В результате опроса страховых компаний, выяснилось, что страховая премия при страховании имущества на рынке России варьируется от 0,1 до 1% от страховой стоимости недвижимости, в зависимости от формы страхования (пожар, ограбление, затопление и т.д.). Ежегодные страховые расходы приняты на уровне 0,2% от остаточной балансовой стоимости объекта недвижимости с учетом консультаций со специалистами страховых компаний:

Как было отмечено выше, справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого объекта на основе доходного подхода на дату оценки составляет размер годового чистого операционного дохода, деленного на ставку капитализации.

Капитальные резервы (затраты на капитальный ремонт здания).

Исходя из норм эксплуатации нежилых зданий ремонт здания при условии должного текущего содержания должен проводиться каждые 20-30 лет. В отношении оцениваемого объекта (учитывая его год постройки и хронологический возраст), капитальный ремонт необходимо проводить раз в 25 лет. При этом капитальному ремонту должны быть подвергнуты быстроизнашиваемые конструктивные элементы здания: кровля, проемы, полы, отделка, инженерные коммуникации.

Таким образом, к моменту следующего ремонта необходимо создать капитальные резервы для ремонта быстроизнашиваемых элементов. Затраты на проведение ремонта этих конструктивных элементов могут быть условно оценены по восстановительной стоимости данных конструктивных элементов в общей восстановительной стоимости здания. Восстановительная стоимость быстроизнашиваемых элементов определена как суммарный удельный вес кровли, проемов, полов, отделки, инженерных систем по и составила 30%.

Расчет величины капитальных резервов производится, исходя из следующих предпосылок:

1. затраты на ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости объекта;
2. ремонт производится раз в 25 лет;
3. накопление происходит по безрисковой ставке 6,9% (безрисковая норма прибыли определена исходя из доходности ОФЗ с датой погашения в 2036 г. Доходность ОФЗ с датой погашения в 2036 г. (выпуск: ОФЗ-46020-АД в обращении) на дату проведения оценки составила 6,9% годовых)².

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула³:

$$PMT = C_r * SFF,$$

$$SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^{n-1} = i / (1 + i)^n - 1, \text{ где:}$$

PMT - ежегодные отчисления;

C_r - необходимые затраты на ремонт (30% от восстановительной стоимости объекта);

SFF - фактор фонда возмещения;

i - ставка дисконтирования (6,9%);

n - период дисконтирования (25 лет).

Стоимость затрат на замещение объекта определялась, исходя из площади объекта и средней стоимости затрат на строительство жилых зданий в городе Москва. По данным Справочника «Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень», КО-ИНВЕСТ, выпуски 112, 2020 г., раздел 4.1. «Стоимость строительства жилых домов в уровне цен Московской области», стоимость строительства многоэтажных кирпичных домов во 2 квартале 2020 года составляла 40 000 - 45 000 руб./кв.м без НДС. Коэффициент перехода к уровню цен в Нижнем Новгороде по состоянию на дату оценки брался по данным справочника Ко-Инвест, тогда получим округленное значение затрат 40 000 руб./кв.м.

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета 1 денежную единицу. Для нахождения суммы ежегодных отчислений нужно фактор фонда возмещения умножить на величину затрат на капитальный ремонт. Расчет ежегодных отчислений на кап. ремонт зданий приведен в ниже

Таблица 11.2.7.

Наименование показателя	Значение
Стоимость затрат на замещение объекта, руб.	6 880 000
Затраты на капитальный ремонт, руб.	2 064 000
Периодичность капитальных ремонтов, лет	25
Фактор фонда возмещения	0,01604
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.	33 107

² <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936>.

³ Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

Ставка капитализации отражает требуемую норму отдачи на инвестиции со сравнимым риском. Для определения ставки капитализации существует метод рыночной экстракции и кумулятивный метод.

Как известно, этот метод предусматривает определение ставки дисконтирования путем прибавления к безрисковой ставке поправок, отражающих требуемую компенсацию за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Совершенно очевидно, что в любой ситуации и, в том числе, в период кризиса ставка дисконтирования должна быть выше безрисковой ставки. Это фундаментальное положение теории корпоративных финансов не может быть нарушено ни при каких обстоятельствах, и кризис здесь ничего не меняет. Действительно, разумный инвестор не будет вкладывать в рисковый актив вместо безрискового, если он не ожидает компенсации за риск. Поэтому безрисковая ставка всегда является нижней границей ставки дисконтирования. Что же касается расчетов компенсации за риск, то в этой части метод кумулятивного построения вызывает серьезные возражения, прежде всего, в связи с тем, что полностью опирается на субъективное мнение, которое по существу и определяет конечное значение ставки дисконтирования. Ситуация определения ставки дисконтирования усугубляется тем, что, как отмечено выше, доходность вложений в недвижимость в условиях кризиса не адекватна рискам, характерным для вложений в недвижимость в этот период. Поэтому использование этого метода вообще, и в условиях кризиса особенно, может привести к неверным результатам.

На текущий момент фактически ставка дисконтирования оказывается ниже банковской ставки, и никаких противоречий с точки зрения оценочного процесса здесь нет. Необходимые для нормального развития экономики соотношения между ставкой дисконтирования и банковской ставкой по кредитам восстановятся тогда, когда рынок придет в равновесие: арендные ставки вырастут по отношению к ценам, а ожидания рынка в отношении роста рыночных цен, и это позволит кредитным организациям снижать процентные ставки, а инвесторам использовать заемные средства.

Дело в том, что даже существенное снижение арендных ставок не позволяет арендодателям легко сдать в аренду помещения. В результате снижается действительный доход. При этом не уменьшаются коммунальные платежи и прочие затраты, связанные с эксплуатацией недвижимости. Нетрудно увидеть, что при этих, сопровождающих кризис процессах, чистый операционный доход снизился больше, чем цена соответствующего объекта недвижимости.

Таким образом, при определении ставки капитализации следует исходить из сделок по рынку и использовать методы, опирающиеся на рыночные данные.

Следует отметить, что коэффициент капитализации по смыслу близок к текущей отдаче. Поэтому в качестве коэффициента капитализации обычно используют величину текущей отдачи - доходности, рассчитанную на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции).

И, что особенно важно, с точки зрения Оценщика, рынок не ожидает увеличения отдачи от инвестиций в недвижимость в ближайшее время.

Эксперты рынка оценивают ставку капитализации на начало 2021 года на рынке офисной недвижимости Нижнего Новгорода в интервале 9%-11%.

Таким образом, Оценщик считает, что коэффициент капитализации для оцениваемого офисного помещения разумно принять на уровне 10%.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R, \text{ где}$$

C – рыночная стоимость объекта ;

ЧОД – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки приведен в Таблице ниже

Таблица 11.3.6

Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом капитализации

Показатель	Единицы измерения	Норматив	Стоимость, руб.
Остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб.	.	1 771 033
Потенциальный годовой валовой доход от сдачи в аренду оцениваемой площади	руб.	.	1 230 000
Возможные потери и недозагрузка		5%	61 500
Действительный валовой доход	руб.		1 168 500
Затраты на управление		1%	11 685
Страховка	руб.	0,20%	3 542
Капитальные резервы	руб.		33 107
Налог на имущество	руб.	2,20%	38 963
Затраты на текущий ремонт (оплачивает арендатор)	руб.	0%	0
Эксплуатационные затраты (оплачивает арендатор)	руб.		0
Чистый операционный доход за год	руб.		1 081 203
Ставка капитализации			10,00%
Стоимость объекта, округленно, без НДС	руб.		10 812 000

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, составила на дату оценки без учета НДС округленно:

10 812 000 рублей.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении расчетов справедливой стоимости объекта оценки, Оценщиком получены следующие результаты:

Таблица 12.1

Результаты трех подходов к оценке справедливой стоимости без НДС, руб.

Наименование подхода	Результат подхода
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	13 443 000
Доходный подход	10 812 000

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

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

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Он является наиболее эффективным в тех случаях, когда анализируются ценовые и технические параметры объектов, имеющих соизмеримую полезность, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

В данном случае объектом оценки являются помещения коммерческого назначения, пользующиеся достаточным спросом на рынке. Кроме того, при расчете стоимости объекта удалось подобрать достаточное количество аналогов, приближенных по своим параметрам к объекту оценки.

Поэтому, считаем необходимым присвоить результату, полученному сравнительным подходом, весовой коэффициент 0,5.

Доходный подход является достаточно объективным инструментом в тех случаях, когда объект недвижимости функционирует и способен приносить прибыль.

Учитывая то, что найденные на рынке аналоги по сдаваемым в аренду помещениям адекватны объекту оценки, доходному подходу присваивается весовой коэффициент 0,5.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

В результате анализа имеющейся информации, принимая во внимание ее достоверность, сопоставимость, а также цели оценки, при расчете итоговой рыночной стоимости объекта оценки были получены следующие результаты стоимости объекта:

Таблица 12.2
Согласование результатов

	Стоимость, руб.	Удельный вес
Затратный	Не применялся	0,0
Сравнительный	13 443 000	0,5
Доходный	10 812 000	0,5
Справедливая (рыночная) стоимость	12 127 500	
Справедливая стоимость, округленно без НДС	12 128 000	

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщик пришел к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений

Справедливая стоимость объекта оценки:

**Помещение, назначение: нежилое, площадью 172,00 кв. м., этаж 1, подвал,
кадастровый номер: 52:18:0060125:100,
адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район,
ул. Новая, д.3, пом.П7,
по состоянию на дату оценки 11 мая 2021 года округленно составляет,
без учета НДС:
12 128 000
(Двенадцать миллионов сто двадцать восемь тысяч) рублей.**

Оценщик:

Столбецов Сергей Дмитриевич



13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Законодательные и нормативно – правовые документы

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей на дату оценки редакции.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости».

Методическая литература

7. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛЮ Лтд., Москва, 1995г.
8. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
9. Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов «Оценка недвижимости». М., КНОРУС., 2013 г.
- 10.С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
- 11.Г.С.Харрисон. "Оценка недвижимости" пер. с англ.-М.,1994г.
- 12.Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
- 13.Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., "Дело",1998г.
- 14.В.И. Петров «Оценка стоимости земельных участков», М., 2007г.

Рыночная информация

Кроме правовых актов и методической литературы, при проведении оценки использовалась информация, размещенная на интернет-сайтах, указанных в соответствующих разделах данного Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

ФГИС ЕГРН																							
полное наименование органа регистрации прав																							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1																				
Сведения о характеристиках объекта недвижимости																							
На основании запроса от 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:																							
<table border="1"> <tr> <th colspan="4">Помещение</th> </tr> <tr> <th colspan="4">(объект недвижимости)</th> </tr> <tr> <td>Лист № ____ Раздела I</td> <td>Всего листов раздела I: ____</td> <td>Всего разделов: ____</td> <td>Всего листов выписки: ____</td> </tr> <tr> <td colspan="4">15.04.2021 № 99/2021/387717790</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер:</td> <td colspan="2">52:18:0060125:100</td> </tr> </table>				Помещение				(объект недвижимости)				Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____	15.04.2021 № 99/2021/387717790				Кадастровый номер:		52:18:0060125:100	
Помещение																							
(объект недвижимости)																							
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____																				
15.04.2021 № 99/2021/387717790																							
Кадастровый номер:		52:18:0060125:100																					
Номер кадастрового квартала:	52:18:0060125																						
Дата присвоения кадастрового номера:	02.02.2011																						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 5393, Кадастровый номер: 52:18:0060125:0:20/1, Условный номер: 52-52-01/715/2005-206																						
Адрес:	Нижегородская обл, г Нижний Новгород, район Нижегородский, ул Новая, д 3, пом п7																						
Площадь:	172																						
Назначение:	Нежилое помещение																						
Наименование:	данные отсутствуют																						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1, Этаж № 1																						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют																						
Кадастровая стоимость, руб.:	202376.92																						

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

Помещение			
(объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387717790			
Кадастровый номер:		52:18:0060125:100	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:18:0060125:64		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

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

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387717790		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:18:0060125:100	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Бондаренко Владимир Юрьевич	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387717790		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:18:0060125:100	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 52-52-01/602/2011-233 от 23.12.2011
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		23.12.2011
	номер государственной регистрации:		52-52-01/602/2011-233
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 29.07.2011 по 01.06.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
	основание государственной регистрации:		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Проверка подлинности и сведений о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист №1, всего лигов 3

Дата 21.02.2011

Кадастровый номер 52:18:0060125:0:20/1

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 5393

1. Описание объекта недвижимого имущества
Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.1. 52:18:0060125:0:20

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение Этаж № 1, Подвал № 1

1.3. Общая площадь помещения 122 кв.м

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Нижегородская
Район	
Муниципальное образование	Тип наименование Нижний Новгород
Населенный пункт	Тип наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип ул наименование Новая
Номер дома	3
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	
Номер помещения (квартиры)	п7
Иное описание местоположения	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Новая, д. 3 и 3

1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание:

1.11. Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по Нижегородской области

Начальник отдела ввода данных и обработки
документов № 4
(полное наименование должности)



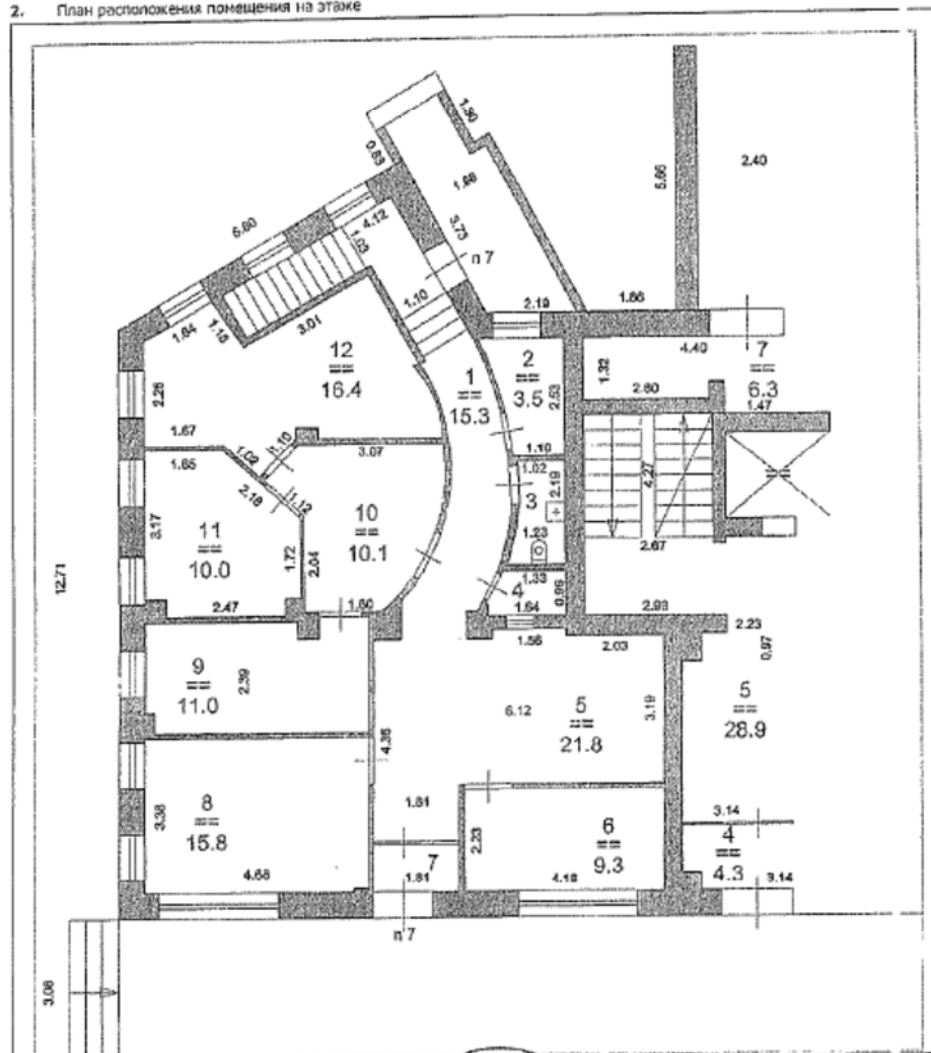
Н. С. Башева
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист №2, всего лис 3

Кадастровый номер 52:18:0060125-0:20/1
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер) 5393

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб

Начальник отдела ввода данных и обработки
информации № 1
(полное наименование должности)



Н. С. Башева
(подпись, фамилия)

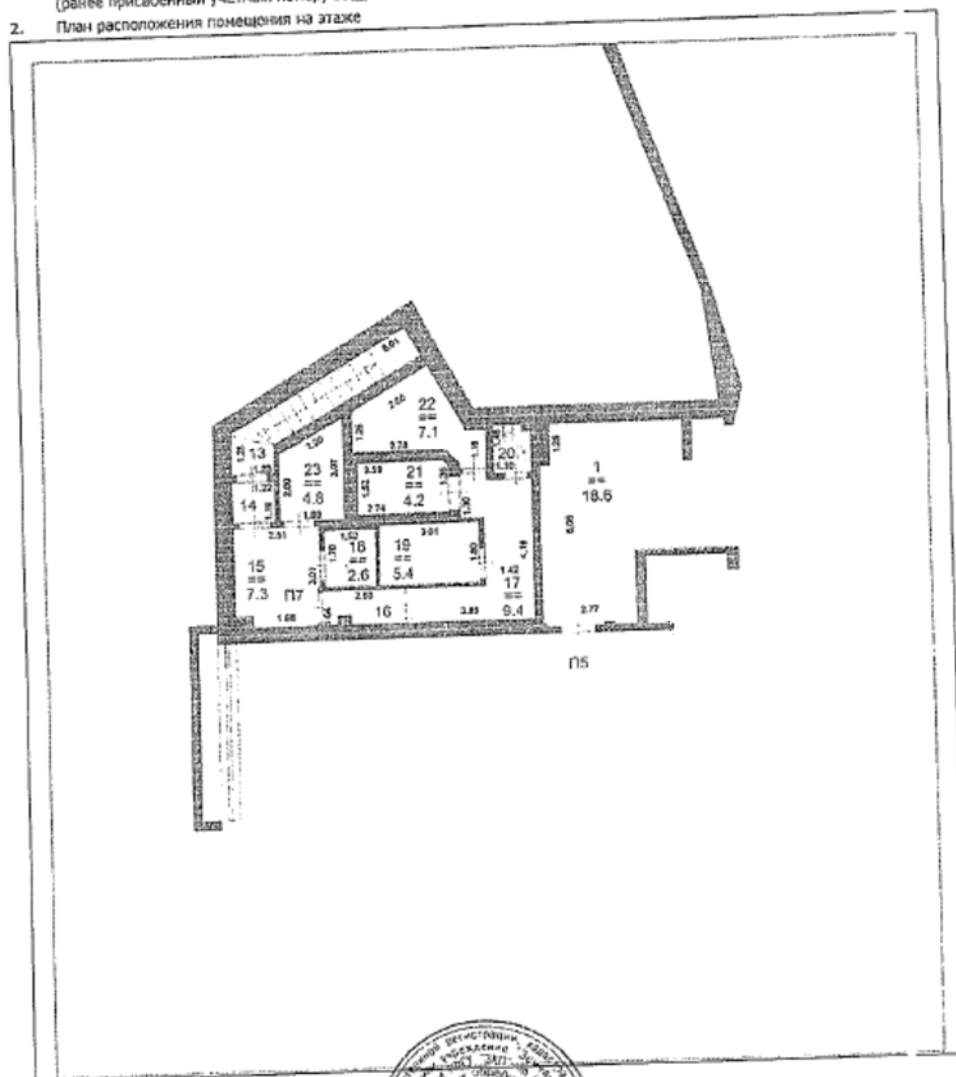
ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист №3, всего листов 3

Кадастровый номер 52:18:0060125:0:20/1
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер) 5393

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб

Начальник отдела ввода данных и обработки
документов № 4
(полное наименование должности)



Н. С. Башева
(подпись, фамилия)

**Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕЛЕС ТРАСТ»**

109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.

ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46

E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

Исх. № МР- 1-150421И
от «15» апреля 2021 г.

СПРАВКА

**О первоначальной и остаточной стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «МАРТ
РИЭЛТИ»**

Дана по месту требования

Объект	Балансовая (первоначальная) стоимость	Балансовая (остаточная) стоимость на 31.04.2021
Нежилое встр.помещ. в здании гражд.назн., 258,4 кв.м. Электросталь г, Чернышевского проезд, д. №20а, пом.03, кадастровый номер: 50:46:0020202:370	5 786 000,00	3 974 869,90
Нежилое помещение, общая площадь 120,7 кв.м., по адресу: г.Москва, Варшавское шоссе, д.16, кадастровый номер: 77:05:0001020:3653	22 472 627,12	15 562 761,68
Нежилое помещение, общая площадь 167,5 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д.7, кадастровый номер:77:08:0011001:5019	25 349 159,32	18 397 450,60
Нежилое помещение, общая площадь 198 кв.м., по адресу: г.Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1, кадастровый номер: 77:07:0009005:2573	7 303 135,59	5 057 573,40
Нежилое помещение, общая площадь 211,5 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, Ленинский район, пер.Братский, 36/5, кадастровый номер: 61:44:0050603:204	20 916 000,00	14 849 203,95
Нежилое помещение, общая площадь 238,7 кв.м. по адресу: г. Москва, бульв. Смоленский, д.7, кадастровый номер: 77:01:0001055:3161	25 616 694,92	17 740 093,85
Нежилое помещение, общая площадь 333,3 кв.м., по адресу: г.Москва, ул.1-ая Тверская-Ямская, д.26, кадастровый номер: 77:01:0004011:5579	57 114 000,00	40 705 558,08
Нежилое помещение, общая площадь 336,3 кв.м., по адресу: г. Москва, просп. Ленинский, д.95, кадастровый номер: 77:05:0001009:7437	1 540 423,73	1 066 775,63
Нежилое помещение, общая площадь 73,8 кв.м., по адресу: г.Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1, кадастровый номер: 77:07:0009005:2578	2 726 864,41	1 888 410,37
Нежилое помещение, общая площадь 96,6 кв.м., г. Санкт-Петербург, улица Маяковского д.6 лит.А пом.4Н, кадастровый номер: 78:31:0001219:3620	1 030 000,00	721 855,48

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Нежилое помещение, площадь 172 кв.м., по адресу: г.Нижний Новгород, Нижегородский р-он, ул.Новая, д.3, пом.П7, кадастровый номер: 52:18:0060125:100	2 557 372,88	1 771 033,34
Нежилые помещения, общая площадь 494,1 кв.м., по адресу: г.Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1, кадастровый номер: 77:01:0002022:2906	12 726 864,40	8 813 618,23
Офис, площадь 412,8 кв.м., по адресу: г.Санкт-Петербург, Рюхина улица д.12 лит.А пом.18Н, кадастровый номер: 78:07:0003267:3158	35 015 000,00	24 248 614,94
Помещение нежилое, общая площадь 1 740,8 кв.м., по адресу: г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1, кадастровый номер: 77:01:0002022:2913	38 150 593,22	26 420 078,81

Расчет налога на имущество по вышеперечисленным объектам производится по ставке 2,2% годовых от остаточной стоимости, за исключением объектов по адресам:

- г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1, расчет налога на имущество производится по ставке 2,0% от кадастровой стоимости;

С уважением,
Генеральный директор

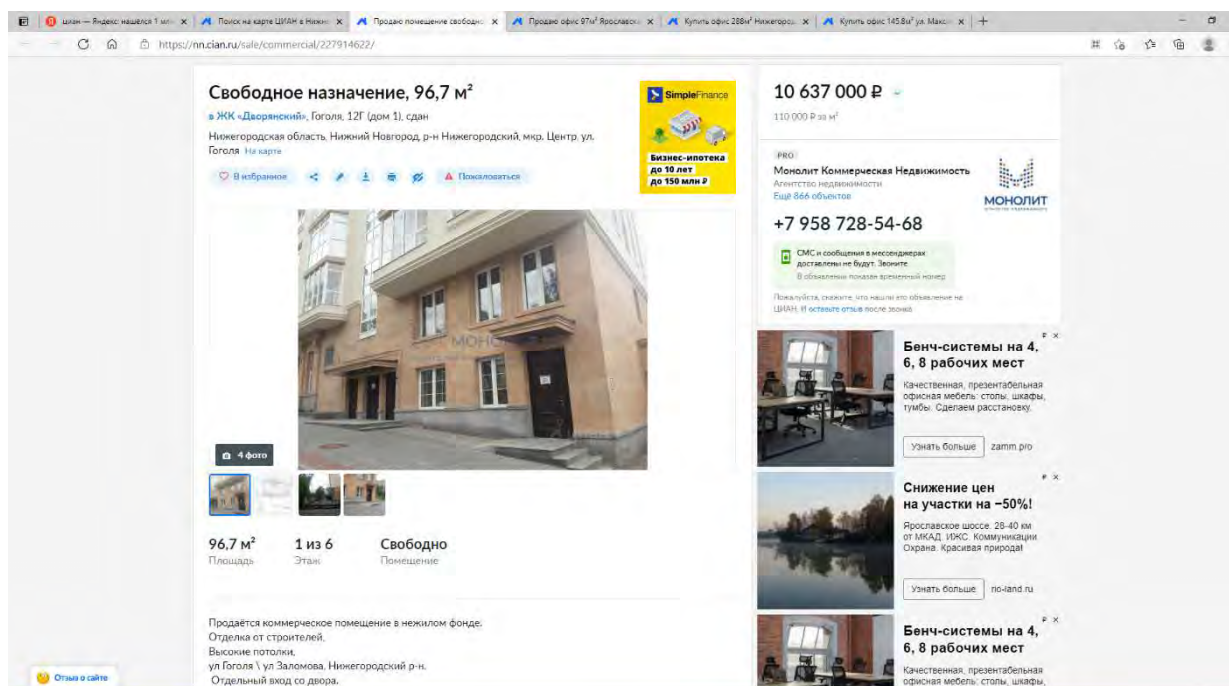


Д.Б. Осипов

АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://nn.cian.ru/sale/commercial/227914622/>



Свободное назначение, 96,7 м²

в ЖК «Дворянский», Гоголя, 12Г (дом 1), сдан

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, ул. Гоголя

Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде.

Отделка от строителей,

Высокие потолки,

ул Гоголя \ ул Заломова, Нижегородский р-н.

Отдельный вход со двора.

Огороженная территория.

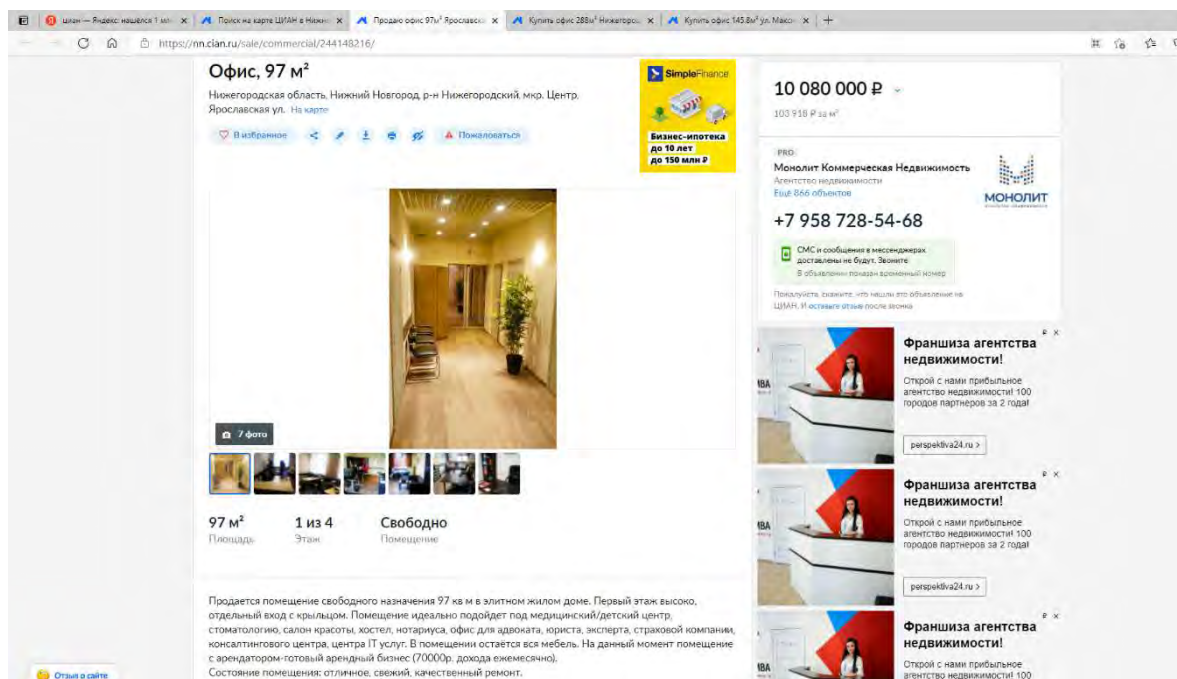
Цена

10 637 000 Р

УСН

Аналог 2

<https://nn.cian.ru/sale/commercial/244148216/>



Офис, 97 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, Ярославская ул.

Продается помещение свободного назначения 97 кв м в элитном жилом доме. Первый этаж высоко, отдельный вход с крыльцом. Помещение идеально подойдет под медицинский/детский центр, стоматологию, салон красоты, хостел, нотариуса, офис для адвоката, юриста, эксперта, страховой компании, консалтингового центра, центра IT услуг. В помещении остаётся вся мебель. На данный момент помещение с арендатором-готовый арендный бизнес (70000р. дохода ежемесячно).

Состояние помещения: отличное, свежий, качественный ремонт.

Коммуникации: широкополосный интернет, мини-АТС, система кондиционирования (Daikin), система видеонаблюдения, свой санузел.

Офис полностью оборудован импортной мебелью, на окнах стоят стеклопакеты. Возможность размещения фасадной таблички/вывески. Удобная транспортная развязка. Отсутствие пробок. Хорошая видимость с главной дороги. Остановки общественного транспорта "Архитектурно-строительного университета" и "Ул. Маслякова" в 100 метрах. 7-10 минут до площади и станции метро имени Горького. Наличие парковочных мест, в том числе места на охраняемой парковке (бесплатно).

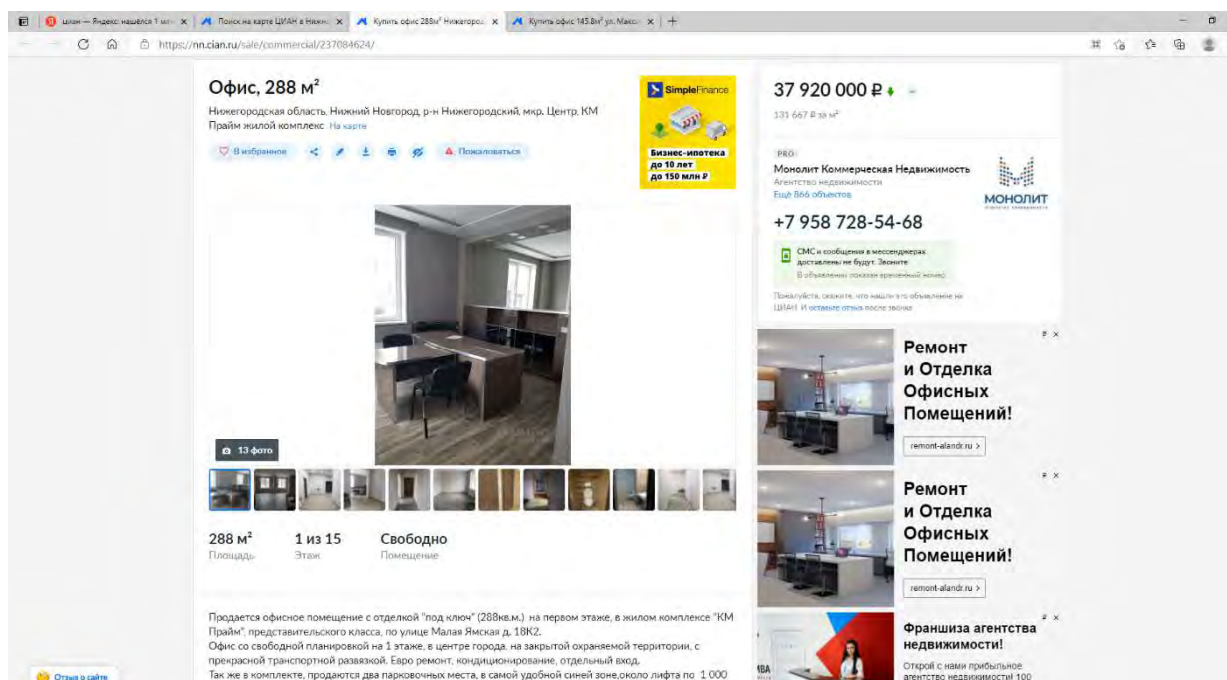
Цена 10 080 000 ₽

Ставка 103 918 ₽ за м²

Налог НДС включен: 1 680 000 ₽

Аналог 3

<https://nn.cian.ru/sale/commercial/237084624/>



Офис, 288 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, КМ Прайм жилой комплекс

Продается офисное помещение с отделкой "под ключ" (288 кв.м.) на первом этаже, в жилом комплексе "КМ Прайм", представительского класса, по улице Малая Ямская д. 18К2.

Офис со свободной планировкой на 1 этаже, в центре города, на закрытой охраняемой территории, с прекрасной транспортной развязкой. Евро ремонт, кондиционирование, отдельный вход.

Так же в комплекте, продаются два парковочных места, в самой удобной синей зоне, около лифта по 1 000 000 руб. каждое.

Цена

37 920 000 ₽

Ставка

131 667 ₽ за м²

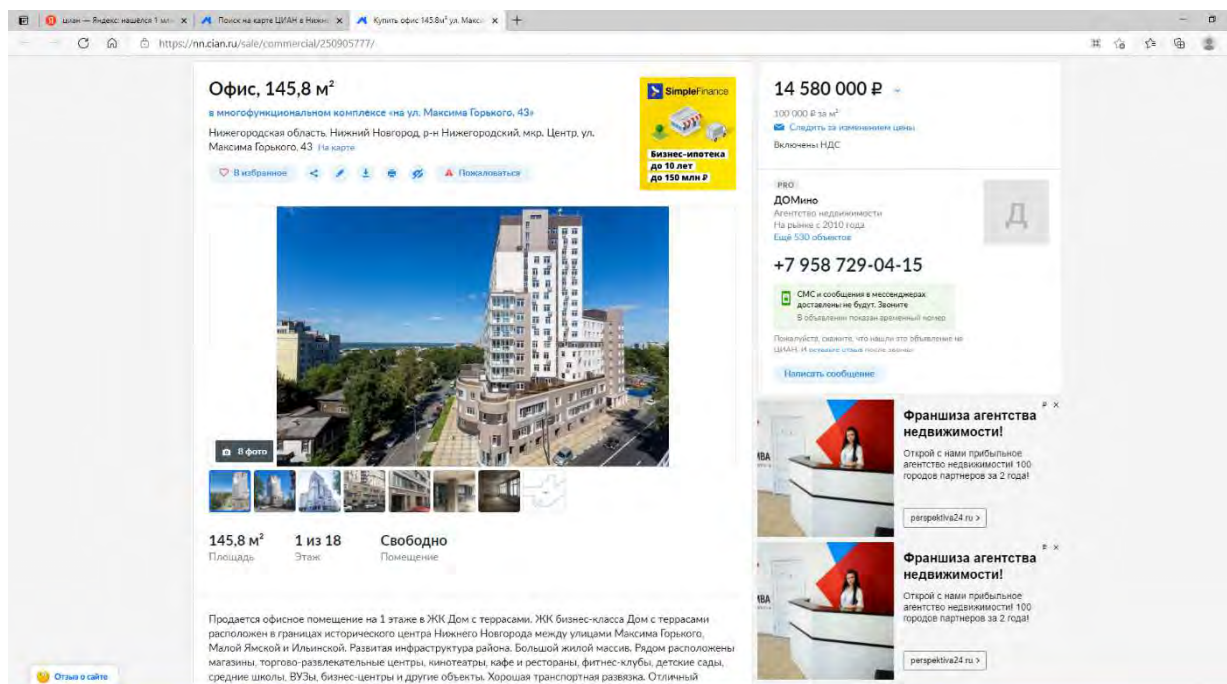
Налог

НДС включен:

6 320 000 ₽

Аналог 4

<https://nn.cian.ru/sale/commercial/250905777/>



Офис, 145,8 м²

в многофункциональном комплексе «на ул. Максима Горького, 43»

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, ул. Максима Горького, 43

Продается офисное помещение на 1 этаже в ЖК Дом с террасами. ЖК бизнес-класса Дом с террасами расположен в границах исторического центра Нижнего Новгорода между улицами Максима Горького, Малой Ямской и Ильинской. Развитая инфраструктура района. Большой жилой массив. Рядом расположены магазины, торгово-развлекательные центры, кинотеатры, кафе и рестораны, фитнес-клубы, детские сады, средние школы, ВУЗы, бизнес-центры и другие объекты. Хорошая транспортная развязка. Отличный автомобильный трафик. Помещение продается без отделки. Подземный паркинг.

Условия сделки

Цена

14 580 000 Р

Ставка

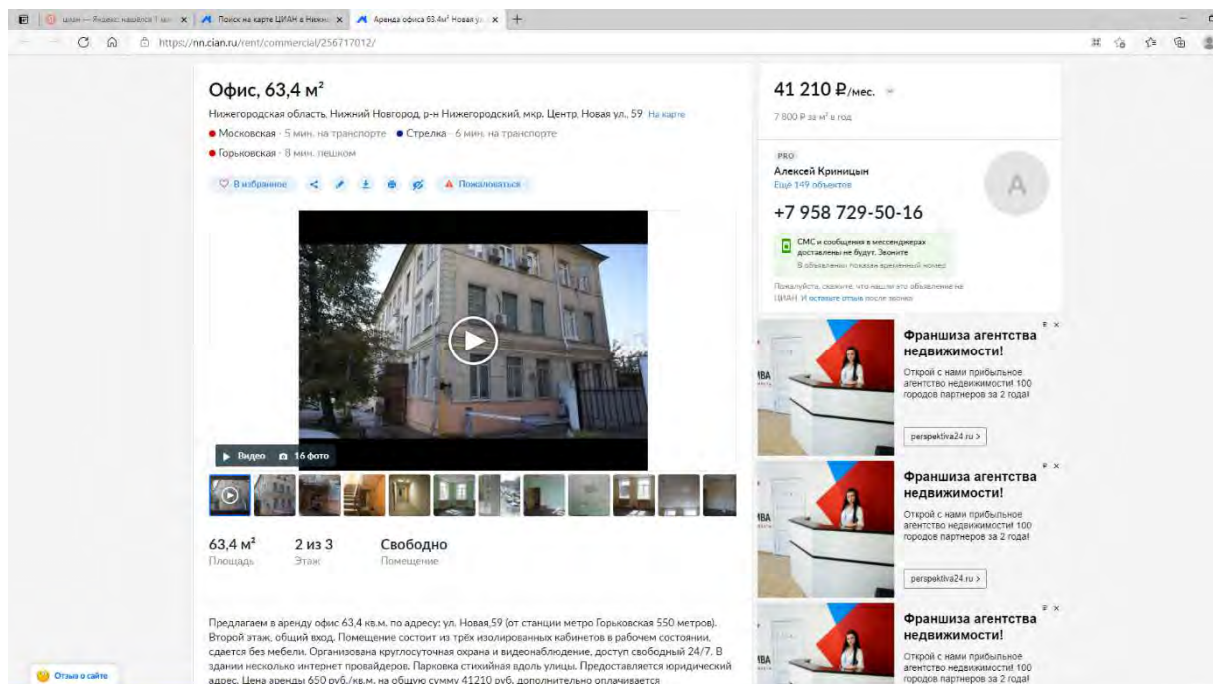
100 000 Р за м²

С НДС

АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://nn.cian.ru/rent/commercial/256717012/>



Офис, 63,4 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, Новая ул., 59

Предлагаем в аренду офис 63,4 кв.м. по адресу: ул. Новая, 59 (от станции метро Горьковская 550 метров). Второй этаж, общий вход. Помещение состоит из трёх изолированных кабинетов в рабочем состоянии, сдается без мебели. Организована круглосуточная охрана и видеонаблюдение, доступ свободный 24/7. В здании несколько интернет провайдеров. Парковка стихийная вдоль улицы. Предоставляется юридический адрес. Цена аренды 650 руб./кв.м. на общую сумму 41210 руб. дополнительно оплачивается электроэнергия и связь. Собственник юридическое лицо на упрощенной системе налогообложения.

Аналог 2

<https://nn.cian.ru/rent/commercial/222611169/>

Офис, от 277 до 277 м²
 в ЖК «КМ Прайм», 18к1, сдан
 Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, Малая Ямская ул., 18к1. На карте

от 199 994 до 199 994 Р./мес.
 от 664 Р за м² в год

ИРБО ID 7625652
 +7 958 729-34-03

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните!
 В объявлении показан арендный номер.
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

Шныров Дмитрий WINNER
 1127 отзывов

От 277 до 277 м²	1 из 15	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение
277 м²		
277 м²		

Доступные площади

Площадь	В 664 Р за м²/год	199 994 Р/мес
277 м²		
277 м²		

Отзыв о сайте

Офис, от 277 до 277 м²

в ЖК «КМ Прайм», 18к1, сдан

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, Малая Ямская ул.,

Аренда офиса на ул. Малая Ямская 18к1, Нижегородский район, 1 этаж, 7 комнат, часы работы 24ч, отдельный вход, евро ремонт, кондиционирование.

Площадь: 277 кв.м., 200 000 рублей, УСН, + коммунальные.

Аналог 3

<https://nn.cian.ru/rent/commercial/236955508/>

Офис, 288 м²
Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, КМ Прайм жилой комплекс. На карте

160 000 Р/мес.
6 667 Р за м² в год

ИРГО: Монолит Коммерческая Недвижимость
Агентство недвижимости
Еще 866 объектов

+7 958 728-54-68

ОМС и объекты в ипотеку
доставлены не будут. Смотрите
В объявлении указан временный номер
ЦДМН. И оставляйте отзыв после визита

Продажа доходного
арендного бизнеса
Доходность 17,34%
Арендный бизнес с надежными
арендаторами. Доходность
до 28%. Окупаемость от 4-х лет

Узнать больше gladston.ru

Аренда
производствен
ных площадей
Узнать больше m-49.ru

Быстровозводимые
автомойки под ключ!
Собственное производство,
проектирование и всесезонный
мониторинг, обслуживание. Запчасти

288 м²
Площадь

1 из 15
Этажи

Свободно
Помещение

Сдается офисное помещение с отделкой "под ключ" (288 кв.м.) на первом этаже, в жилом комплексе "КМ Прайм", представительского класса, по улице Малая Ямская д. 18К2. Офис со свободной планировкой на 1 этаже, в центре города, на закрытой охраняемой территории, с прекрасной транспортной развязкой. Евро ремонт, кондиционирование, отдельный вход.

Номер объекта: #1/596137/11523

Отзыв о сайте

Офис, 288 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, КМ Прайм жилой комплекс

Сдается офисное помещение с отделкой "под ключ" (288 кв.м.) на первом этаже, в жилом комплексе "КМ Прайм", представительского класса, по улице Малая Ямская д. 18К2.

Офис со свободной планировкой на 1 этаже, в центре города, на закрытой охраняемой территории, с прекрасной транспортной развязкой. Евро ремонт, кондиционирование, отдельный вход.

Цена

160 000 Р/мес.

Ставка

6 667 Р за м²/год

Налог

НДС включен:

Аналог 4

<https://nn.cian.ru/rent/commercial/251956967/>

The screenshot shows a real estate listing for an office space. The title is "Офис, от 300 до 936 м²". The location is "Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, Ярославская ул., 4". The listing includes a large photo of a red brick building and a smaller map. The price is listed as "от 195 000 до 608 400 Р./мес.". The listing is by a user named "Шныров Дмитрий WINNER". There are also some promotional banners for real estate agencies.

Офис, от 300 до 936 м²
 Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, Ярославская ул., 4
 На карте

В избранное | Поделиться | Показать

11 фото

От 300 до 936 м² | Площадь | 1 из 3 | Этаж | Свободно | Помещение

Площадь	7 800 Р за м²/год	195 000 Р/мес
300 м²		
600 м²	7 800 Р за м²/год	390 000 Р/мес

Доступные площади

Отзыв о сайте

от 195 000 до 608 400 Р./мес.
 от 7 800 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 УСН, без комиссии

РБО
 ID 7625652
 +7 958 729-34-03

ОМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставляйте отзыв после звонка

Шныров Дмитрий WINNER
 Нет отзывов

Франшиза агентства недвижимости!
 Открой с нами прибыльное агентство недвижимости! 100 городов партнеров за 2 года!
 перспектива24.ru >

Франшиза агентства недвижимости!
 Открой с нами прибыльное агентство недвижимости! 100 городов партнеров за 2 года!
 перспектива24.ru >

Офис, от 300 до 936 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, Ярославская ул., 4

Аренда здания на ул. Ярославская 4, Нижегородский район, административное здание, 3 этажа, кабинетная планировка, пропускная система, парковка за шлагбаумом и преед зданием. Площади от 300 до 936 кв.м., ставка 650 рублей, отдельно коммунальные.

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА (КОПИИ)

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20266/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		26 июня 2020 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» 115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, эт. 3, пом. I, ком. 19 (РМ Я) ИНН: 7705858954	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 10 июля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 9 июля 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 20 000 000.00 руб. (Двадцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 13 800.00 руб. (Тринадцать тысяч восемьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 10 июля 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удерживать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 10 июля 2020 г. по 9 июля 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 10 июля 2020 г. по 9 июля 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435
 26 июня 2020 г.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

	которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sov@alfastra.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td><td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td></tr> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </table> Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
в лице Генерального директора Столбецова Сергея Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.								

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0591R/776/20275/19
Исп. Кушнир О.Б. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.Б. +74957880999 #5435



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

Столбцова Сергея Дмитриевича

(Ф.И.О. полностью или частично соответствующее организации)

о том, что Столбцов Сергей Дмитриевич

(Ф.И.О. полностью)

является членом РОО и включен(а) в реестр «22» января 2008 г. за регистрационным
номером 003113

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №008109-1 от 29.03.2018, Оценка недвижимости, действителен до 29.03.2021;
2. №008122-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021;
3. №015690-3 от 23.11.2018, Оценка бизнеса, действителен до 23.11.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 августа 2020 г.

Дата составления выписки 03 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

(подпись)

В.В. Зюриков



ДОГОВОР

ИНГОССТРАХ

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-098346/20

«09» декабря 2020 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Столбцов Сергей Дмитриевич
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 98 № 482689 выдан ОВД "Сокольники" г. Москвы 09.06.1999 г.
Адрес регистрации: 107014, г. Москва, ул. Гастелло, д.37, кв.124
2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Питинская, 12, стр.2
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): 3.1. С «01» января 2021 г. по «31» декабря 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА: 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов рублей 00 копеек).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» января 2021 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. УВЕДОМЛЕНИЯ: 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	roexpert@mail.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(910)424-78-72	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Столбцов Сергей Дмитриевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
№ 316

От Страховщика: (Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 2637933 от 24.04.2020 г.)

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-30
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://rosreestr.ru>

13.08.2020 07:04479/20

№

на № б/н от 10.08.2020

Исполнительному директору
Ассоциации
«Русское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

info@srrooo.ru

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор - Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Фадеева Екатерина Владимировна
(495) 531-08-00 (14-19)