



ИНН 5256044373, КПП 525601001,
р/с 40702810603000067304 в Приволжском филиале ПАО «Промсвязьбанк»
г. Н.Новгород, БИК 042202803, к/с 30101810700000000803
п/а: 603005 г.Н.Новгород, ул. Октябрьская, д.23В, оф.3, тел. (831) 411-13-14

УТВЕРЖДАЮ
Директор

/Лысов Д.В./

ОТЧЕТ №5639Н.1

об определении рыночной стоимости нежилого помещения
№32, расположенного по адресу: Нижегородская обл, г Нижний
Новгород, Нижегородский р-н, ул Звездинка, дом 18,
кадастровый номер 52:18:0060057:712

Заказчик:

Государственное предприятие Нижегородской области
по достройке и реставрации объектов
недвижимости

Оценочная компания:

ООО «Независимое Экспертное Бюро»

Дата составления:

12 мая 2020 г.



г.Нижний Новгород
2020

В соответствии с Договором между Государственным предприятием Нижегородской области по достройке и реставрации объектов недвижимости и ООО «Независимое Экспертное Бюро», Заданием на оценку №5639Н мы провели оценку рыночной стоимости нежилого помещения №32 общей площадью 17,4 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская обл, г Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул Звездинка, дом 18, кадастровый номер 52:18:0060057:712.

Оценка проведена по состоянию на 12 мая 2020 г.
Дата составления отчета: 12 мая 2020 г.

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что на 12.05.2020 г. рыночная стоимость объекта оценки составляет:

1 317 406 (Один миллиона триста семнадцать тысяч четыреста шесть) руб.

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

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки №№ 1, 2, 3, 7.

С уважением,
Директор ООО «Независимое Экспертное Бюро»

_____ /Лысов Д.В./

Содержание:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1. Сведения о заказчике	7
3.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	7
3.3. Сведения об оценщике.....	7
3.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	15
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	15
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующей дате оценки	15
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	20
8.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	20
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	20
9.1. Терминология	27
9.2. Подходы к оценке.....	28
9.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке	29
9.4. Порядок оказания оценочных услуг	30
9.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	30
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ.....	35
11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	36
12. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ	37
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 РАСПЕЧАТКИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ АНАЛОГОВ.....	39
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	51
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	53

1. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Нежилое помещение №32 общей площадью 17,4 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская обл, г Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул Звездинка, дом 18, кадастровый номер 52:18:0060057:712
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности, право хозяйственного ведения
Существующие ограничения права:	не зарегистрировано
Правообладатели оцениваемого имущества:	Право собственности Нижегородской области, передано в хозяйственное ведение ГП НО «ДиРОН» (ОГРН: 1025203046351, Дата присвоения ОГРН: 31.12.2002, ИНН: 5260055120)
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	определение рыночной стоимости объекта оценки
Задача оценки:	Продажа объекта оценки
Период проведения оценки:	12 мая 2020 г.- 12 мая 2020 г.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	12 мая 2020 г.
Дата составления отчета:	12 мая 2020 г.
Порядковый номер отчета:	5639Н.1
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Задание на оценку №5639Н от 12 мая 2020 г., Договор от 31 декабря 2019 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объектов. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода	Доходный подход не применялся
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	Затратный подход не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	1 317 406 (Один миллиона триста семнадцать тысяч четыреста шесть) руб
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:	1 317 406 (Один миллиона триста семнадцать тысяч четыреста шесть) руб

2. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение №32 общей площадью 17,4 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская обл, г Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул Звездинка, дом 18, кадастровый номер 52:18:0060057:712
Состав Объекта оценки	Оцениваемый объект рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> ▪ характеристики: общая площадь 17,4, этаж подвал ▪ документы: копия Свидетельства о государственной регистрации права, копия Распоряжения Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности, право хозяйственного ведения. Ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Продажа объекта оценки. Заказчик не может использовать Отчет об оценке (или любую его часть) для других целей.
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки
Дата оценки	12 мая 2020 г.
Сроки проведения оценки	12 мая 2020 г. - 12 мая 2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная. 2. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений. 3. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. 4. Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. 5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета. 6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки. 7. При проведении расчетов отсутствует в достаточном объеме

	<p>достоверная рыночная информация для определения значения корректировок по ценообразующим факторам, поэтому в тех случаях, где для расчетов используется информация, существенная для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным.</p> <p>8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объект оценки.</p> <p>10. Отчет об оценке не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p> <p>11. Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и каких-либо сопутствующих налогов. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчёте об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчёте об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).</p>
<p>Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость</p>	<p>Определение границ интервалов не предусмотрено.</p>
<p>Особенности проведения осмотра объекта оценки</p>	<p>Оценщик и/или лицо, уполномоченное на это Оценщиком в процессе проведения оценки должен лично осмотреть объект оценки. К отчету об оценки должны быть приложены цветные фотографии.</p>
<p>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</p>	<p>Заказчик представляет копии документов, необходимых для проведения оценки, в день осмотра оцениваемого объекта.</p>
<p>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</p>	<p>Привлечения отраслевых экспертов не требуется.</p>

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике

Наименование заказчика с указанием организационно-правовой формы	Государственное предприятие Нижегородской области по достройке и реставрации объектов недвижимости
ОГРН и дата его присвоения	1025203046351 от 31.12.2002 г.
ИНН	5260055120
Юридический адрес	г.Нижний Новгород, ул.Костина, д.2

3.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью "Независимое Экспертное Бюро"
Юридический адрес	603018, г.Нижний Новгород, ул.Космическая, д.54, кв.215
Почтовый адрес	603005, г. Нижний Новгород, ул. Октябрьская, д.23В, оф.3
ОГРН	№ 1035204881359 дата присвоения 23 марта 2003 года
Банковские реквизиты	ИНН 5256044373, КПП 525601001, р/с 40702810603000067304 в Приволжском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Н.Новгород, БИК 042202803, к/с 30101810700000000803
Контактные телефоны	(831) 411-13-14
e-mail	info@neb-nn.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис №5491R/776/00034/9 от 05.09.2019 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия полиса с 27.09.2019 г. по 26.09.2020 г.

3.3. Сведения об оценщике

Оценщик I категории	Лысов Дмитрий Владимирович
Почтовый адрес	603005, г. Нижний Новгород, ул. Октябрьская, д.23В
Контактные телефоны	(831) 411-13-14
e-mail	info@neb-nn.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке МИПК ННГАСУ, ПП № 537431, от 21 марта 2003 г. Свидетельство о повышении квалификации МИПК ННГАСУ выдано 13.03.2006г Свидетельство о повышении квалификации МИПК ННГАСУ выдано 26.02.2010г
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Наименование СРО НП «СМАОс», дата вступления 14 января 2008 года, № согласно реестру 1474
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис №5491R/776/00035/9 от 05.09.2019 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия полиса с 27.09.2019 г. по 26.09.2020 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Юридическое лицо – заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Оценщик не допускает вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического

	лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет

3.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	-
Степень участия привлекаемых специалистов	-
Обоснование необходимости привлечения	-

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Оценщик, выполнивший оценку, удостоверяет, что:

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.
- Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- При проведении расчетов отсутствует в достаточном объеме достоверная рыночная информация для определения значения корректировок по ценообразующим факторам, поэтому в тех случаях, где для расчетов используется информация, существенная для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке не проводился анализ данного значения на соответствие рыночным данным.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объект оценки.
- Отчет об оценке не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и каких-либо сопутствующих налогов. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности (п.2 ФСО №1, ст.11 №135-ФЗ от 29 июля 1998 года).
Федеральный стандарт оценки №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности (п.2 ФСО №2, ст.11 №135-ФЗ от 29 июля 1998 года).
Федеральный стандарт оценки №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности (п.2 ФСО №3, ст.11 №135-ФЗ от 29 июля 1998 года).
Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;	Обязателен к применению при оценке недвижимости (п.2 ФСО №7).
Стандарт и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости».	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности (п.1.1 Стандарта СМАО, ст.11 №135-ФЗ от 29 июля 1998 года)

6. Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Задание на оценку;
2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права
3. Копия Распоряжения Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области

6.2. Анализ достаточности и достоверности данных.

Документы, предоставленные Заказчиком, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, считаются достоверными.

Основную информацию, используемую для оценки объекта оценки, представляют собой статистические данные по предложениям объектов, относящихся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и имеющие схожие с ним характеристики: местоположение, функциональное назначение, физическое состояние и т.п. В тех случаях, когда опубликованной информации оказывалось недостаточно, или когда приведенные данные вызвали сомнения, Оценщик уточнял информацию путем телефонных переговоров с агентом, представляющим интересы продавца, или непосредственно с собственником. В этих случаях Оценщик наряду с распечаткой сообщений приводит данные риелторов и их телефонов.

Информация об объекте оценки Оценщик получал путем личного осмотра. При описании объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения бухгалтерской, юридической и технической документации, представленной Заказчиком оценки.

По мнению оценщика, принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, сведения об объекте оценки, содержащихся в предоставленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Кроме того, использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а также специализированными организациями, соотнесенная с собственными исследованиями рынка и действующими нормативными документами.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

6.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Объектом оценки является нежилое помещение №32, расположенное по адресу: Нижегородская обл, г Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул Звездинка, дом 18, , кадастровый номер 52:18:0060057:712

№ п/п	Характеристики объекта оценки	
1	Информация о собственнике и оцениваемых правах	
1.1	Правообладатели оцениваемого имущества:	Нижегородская область/ГП НО «ДиРОН»
1.2	Оцениваемые права	Право собственности/право хозяйственного ведения
1.3	Существующие ограничения (обременения)	Не зарегистрированы
1.4	Кадастровый номер	52:18:0060057:712
1.5	Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
2	Местоположение	
2.1	Адрес	Нижегородская обл, г Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул Звездинка, дом 18
2.2	Административный район	Нижегородская
2.3	Локальные особенности расположения	Объект расположен в центральной части Нижегородского района города Нижнего Новгорода в 400 м от пл.М.Горького

Описание здания¹

№ п/п	Характеристики здания объекта оценки	
3	Физические характеристики дома	
3.1	Год ввода в эксплуатацию	2001
3.2	Конструктивное исполнение	Фундаменты – бетонные, стены – кирпичные, перекрытия – железобетонные.
3.3	Этажность	8
3.4	Внешний вид фасада дома	Состояние хорошее
3.5	Техническое обустройство	Присутствуют: электроосвещение, центральное отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация
3.6	Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Подземная парковка
3.7	Текущее использование	Жилой дом с административными помещениями

Описание помещений²

№ п/п	Характеристики объекта оценки		
4	Информация по оцениваемым помещениям		
4.1	Этаж расположения	Подвал	
4.2	Общая площадь	17,4 кв.м.	
4.3	Внутренняя отделка	Полы	Бетонные
		Потолки	Бетонные
		Отделка стен	Без отделки
4.4	Инженерное обустройство	Система пожарно-охранной сигнализации, освещение	
4.5	Состояние помещения	Хорошее	
4.6	Назначение помещений	Нежилое	
4.7	Текущее использование	Машино-место в подземной парковке	

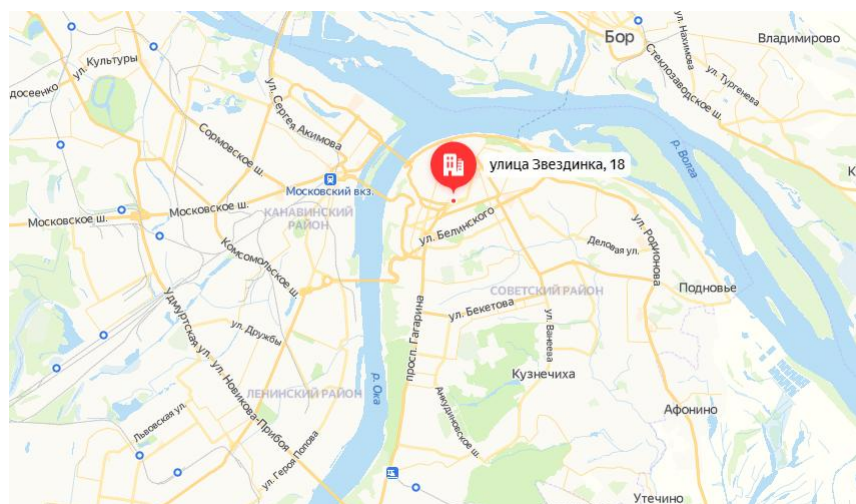


Рисунок 1. Схема местоположения оцениваемого объекта на карте области (по данным maps.yandex.ru)

¹ Источник информации: визуальный осмотр, <http://www.gipernn.ru/dom>

² Источник информации: визуальный осмотр

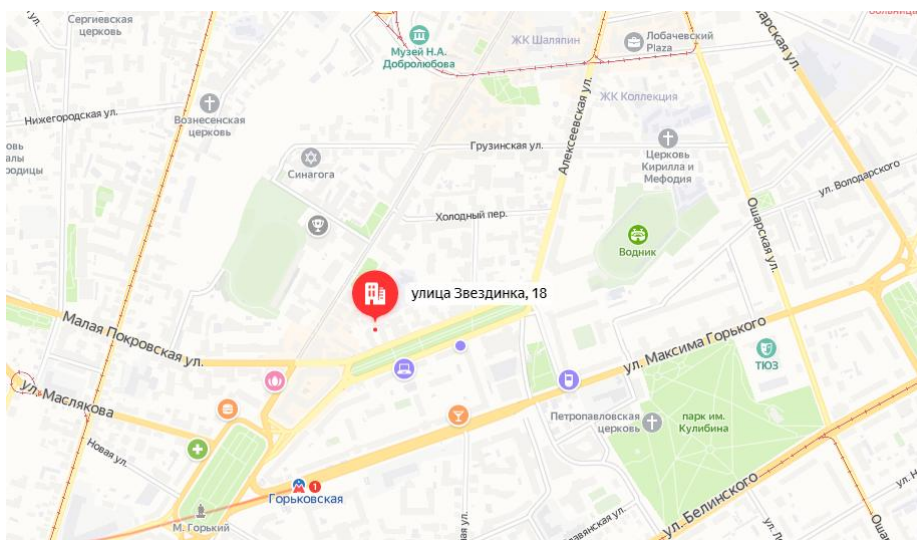


Рисунок 2. Схема местоположения оцениваемого объекта на карте области (по данным maps.yandex.ru)

6.4. Характеристика оцениваемого права

Оценка проводилась для полных прав собственности на оцениваемый объект. Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая право владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации содержание права собственности определяется следующим образом (глава 13, статья 209 п. 1 части первой ГК РФ): «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 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.

При определении стоимости оцениваемого объекта Оценщик исходил из предположения, что оцениваемые права на объект оценки полностью соответствуют требованиям действующего законодательства.

6.5. Информация о районе расположения объекта оценки

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.

Нижний Новгород — пятый по численности населения город России с населением 1 259 921 человек, 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.

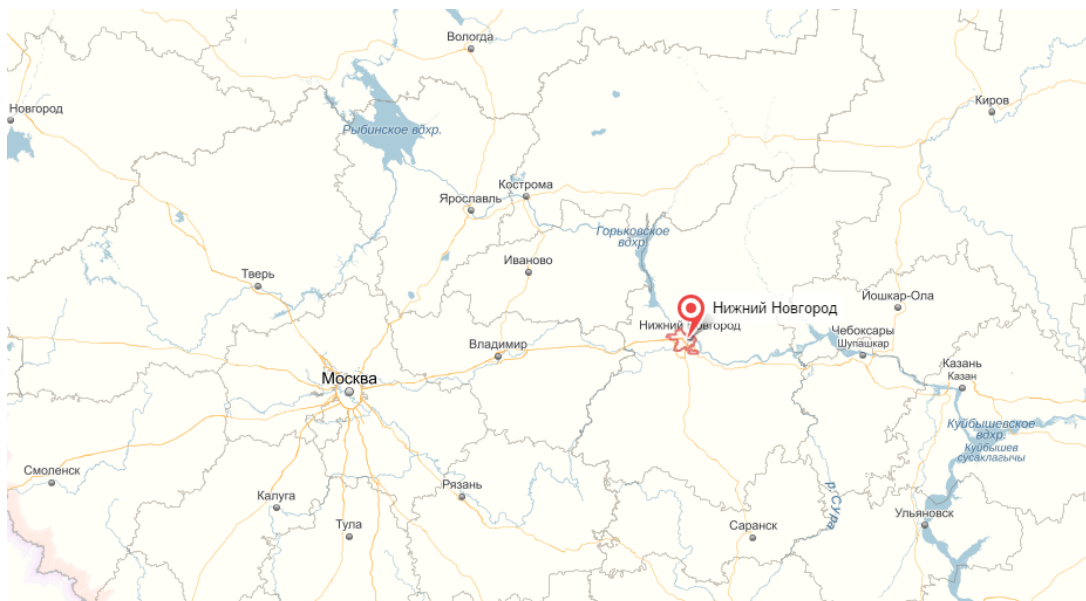


Рисунок 3. г.Нижний Новгород на карте России (по данным maps.yandex.ru)



Рисунок 4. г.Нижний Новгород на карте Нижегородской области (по данным ru.wikipedia.org)

Город 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.

Площадь города по разным данным составляет 410,68 — 466,5 кв.км. Численность населения Нижнего Новгорода с подчиненными населенными пунктами (на 1 января 2013 года): 1 259 921 человек.

На крупных и средних предприятиях города в реальном секторе экономики занято около 223 тыс. человек (38% от общей численности работающих в городе). Доля города в основных показателях Нижегородской области в сфере: обрабатывающих производств составляет 28%, розничной торговли - 55,5%, платных услуг - 82,2%, общественного питания 54,8%. Наиболее развитыми отраслями являются машиностроение и металлообработка, пищевая, черная и цветная металлургия, медицинская, легкая и деревообрабатывающая, машиностроение и металлообработка.

Наиболее крупные предприятия: ОАО "ГАЗ", ОАО "Нижегородский авиастроительный завод "СОКОЛ", ОАО "Нижегородский машиностроительный завод", ОАО "Завод "Красное Сормово", ОАО "ГЗАС им. А.С. Попова", ОАО "НИТЕЛ", АО "РУМО" ("Двигатель революции"), ОАО "Нормаль", ОАО "Гидромаш", ОАО "Красный якорь", ОАО "Волговятсквторцветмет", ОАО "Оргсинтез", ЗАО "АвиаТехМас", ОАО "Нижфарм", ЗАО "Маяк" и другие.

Транспортная инфраструктура, включающая международный аэропорт, пассажирский и грузовой речные порты, мощный железнодорожный узел позволили осуществить идею продления

транснационального европейского коридора до Нижнего Новгорода и сделать регион привлекательным для туризма.

В городе сохранилось немало уникальных памятников истории, архитектуры и культуры, что дало основание ЮНЕСКО включить Нижний Новгород в список 100 городов мира, представляющих мировую историческую и культурную ценность.

В городе сложился благоприятный инвестиционный климат. Сегодня в Нижнем Новгороде действует свыше 100 предприятий с иностранным капиталом. С участием иностранных компаний реализовано несколько крупных проектов. В Нижнем Новгороде активно работают дочерние структуры Европейского банка реконструкции и развития, часть которых занимается кредитованием предприятий малого и среднего бизнеса.

Территориально город состоит из восьми административных районов. На правом высоком берегу Оки находятся три района: Нижегородский, Советский и Приокский. Это Нагорная часть, здесь расположен исторический, административный, научный и культурный центр города. На левом низком берегу, в Заречной части, находятся все крупнейшие промышленные предприятия города, а также его основные транспортные центры: железнодорожный вокзал, аэропорт, речной порт. Заречная часть города представлена Автозаводским, Канавинским, Ленинским, Московским и Сормовским районами



Рисунок 5. Административно-территориальное деление Нижнего Новгорода

Источник информации: сайт Администрации г.Н.Новгорода <http://admgor.nnov.ru/>

6.6. Определение сегментов рынка, к которому может принадлежать оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой парковочное место на одно машиноместо в подземном паркинге многоквартирного дома, по адресу: г.Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул.Звездинка, д.18.

Непосредственное окружение – торговые, офисные объекты, многоквартирные жилые дома.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки, отвечающим всем критериям, является его использование в соответствии с текущим использованием – в качестве машиноместа в паркинге.

Основные факторы, влияющие на выбор сегмента:

1. Объект оценки расположен в центральной части Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода.
2. Назначение помещений – парковочное место.
3. Тип паркинга - подземный
4. Наилучшее использование – в соответствии с назначением.

Таким образом, объект оценки можно отнести к сегменту машиномест в подземных паркингах центральной части Нижегородского района.

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

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененных им подходов и методов расчета стоимости конкретного объекта оценки, отсутствуют.

7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

Учитывая характеристики объекта (расположение в подвале, наличие въезда для легковых автомобилей, отсутствие отделки), спрос на рынке недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве машино-места.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

(источник: https://www.minfin.ru/common/upload/library/2020/03/main/ltogovyy_doklad_2020.pdf,)

Со второй половины 2018 года наметилась тенденция к замедлению роста мировой экономики, в течение 2019 года этот тренд усиливался среди большинства стран. Риски ухудшения динамики мировой экономики отмечались многими экспертами, однако итоговая статистика оказалась существенно слабее, чем ожидалось ранее. Так, учитывая влияние различных факторов, Международный валютный фонд (далее – МВФ) пять раз понижал прогноз темпов роста мировой экономики на 2019 год, Всемирный банк в течение 2019 года корректировал вниз свой прогноз трижды. В результате, по предварительной оценке МВФ, по итогам года динамика мировой экономической активности замедлилась до 2,9% (3,6% в 2018 году), впервые с 2009 года опустившись ниже 3%.

Обострение торговых противоречий между крупнейшими экономиками привело к снижению темпов роста мировой торговли до уровней, наблюдавшихся в 2015– 2016 годах. Кроме того, усиление геополитической неопределенности негативно отразилось на инвестиционной активности и спросе на потребительские товары длительного пользования. В условиях ухудшения прогнозов глобального роста центральные банки многих стран снижали ставки, что привело к смягчению глобальных финансовых условий. В то же время для многих стран с формирующимися рынками позитивный эффект от возобновления притока капитала был нивелирован ослаблением внешнего спроса.

В условиях слабого глобального спроса (на фоне сдержанных по историческим меркам темпов роста мировой экономики) цены на нефть марки «Юралс» снизились по итогам года до 63,8 долл. США/барр. после 70,0 долл. США/барр. годом ранее. После роста цен на нефть марки «Юралс» в январе – мае 2019 года (действие соглашения стран ОПЕК+ об ограничении добычи, вступившее в силу с января 2019 года, снижение объемов добычи сверх установленных соглашением квот Саудовской Аравией в совокупности с перебоями предложения нефти из ряда нефтедобывающих стран – Венесуэлы и Ирана) со второй половины 2019 года на мировом рынке нефти наблюдалась коррекция ценовой динамики.

Основными факторами снижения цен стали опасения более сильного, чем ожидалось ранее, замедления мирового экономического роста в связи с ужесточением торговых противоречий (США и Китай). В конце года поддержку нефтяным котировкам оказала атака беспилотников на объекты по подготовке нефти на месторождениях в Саудовской Аравии в сентябре 2019 года и принятие нового варианта соглашения об ограничении добычи нефти странами ОПЕК+, предполагающего введение дополнительных квот по сокращению добычи с 1 января 2020 года.

В 2019 году темпы роста ВВП составили 1,3% после 2,5% в 2018 году. Замедление экономического роста было обусловлено как факторами со стороны внешнего спроса – ухудшением ситуации в мировой экономике, так и внутренними изменениями – необходимостью адаптации экономики к принятым мерам бюджетно-налоговой политики. При этом влияние произведенных бюджетно-налоговых преобразований на экономику и их вторичные эффекты были исчерпаны в первой половине года. В результате, несмотря на сдержанные в начале 2019 года темпы роста деловой активности, по мере абсорбции негативных эффектов, а также начала активной фазы реализации национальных проектов динамика ВВП устойчиво восстанавливалась до конца рассматриваемого периода.

Инфляция по итогам 2019 года составила 3,0% г/г. Всплеск инфляции в начале года (1,0% м/м за январь) был обусловлен адаптацией экономики к принятым решениям в области налогово-бюджетной и экономической политики (повышение базовой ставки НДС с 18 до 20%, изменение акцизов на отдельные товары и т.д.). В дальнейшем воздействие на рост цен оказывало укрепление рубля и разовые дезинфляционные факторы.

Основные экономические и социальные показатели положения России в марте 2020 года

(источник: <https://gks.ru/compendium>)

	2019 г.	В % к 2018 г.	Справочно 2018 г. в % к 2017 г.
Валовой внутренний продукт млрд рублей	110046,1 ¹⁾	101,3 ¹⁾	102,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8 ²⁾	101,7	105,4
1) Вторая оценка. 2) Оперативные данные.			

	I квартал 2020 г.	В % к I кварталу 2019 г.	Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		99,8 ³⁾	98,4 ⁴⁾
3) Оценка. 4) Предварительные данные.			

	Март 2020 г.	В % к		I квартал 2020 г. в % к I кварталу у 2019 г.	Справочно		I квартал 2019 г. в % к I кварталу у 2018 г.
		марту 2019 г.	февралю 2020 г.		к марту 2019 г.	к февралю 2019 г.	
Индекс промышленного производства		100,3	106,4	101,5	101,8	109,5	102,4
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	282,6	103,0	144,2	103,0	101,3	144,3	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,5	92,9	105,1	96,0	102,5	112,6	102,3
в том числе железнодорожного транспорта	214,8	92,8	108,7	95,4	103,1	115,7	102,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2914,9	105,6	110,2	104,3	102,4	109,2	102,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	816,9	95,6	98,1	99,6	99,2	103,7	99,4
Индекс потребительских цен		102,5	100,6	102,4	105,3	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		96,8	98,6	98,3	110,9	100,9	110,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше),	3,5	99,1	101,8	95,9	92,4	96,2	94,0

	Март 2020 г.	В % к		I квартал 2020 г. в % к I квартал у 2019 г.	Справочно		
		марту 2019 г.	февралю 2020 г.		март 2019 г. в % к		I квартал 2019 г. в % к I квартал у 2018 г.
					марту 2018 г.	февралю 2019 г.	
млн человек							
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	88,8	99,6	91,8	104,4	102,6	99,5

	Февраль 2020 г.	В % к		Январь- февраль 2020 г. в % к январю- февралю 2019 г.	Справочно		
		февралю 2019 г.	январю 2020 г.		февраль 2019 г. в % к		январь- февраль 2019 г. в % к январю- февралю 2018 г.
					февралю 2018 г.	январю 2019 г.	
Внешнеторговый оборот млрд долларов США	46,6	87,9	99,1	93,3	105,1	112,1	99,6
в том числе:							
экспорт товаров	28,1	80,9	93,6	88,7	111,0	112,6	101,1
импорт товаров	18,5	101,1	108,8	102,1	95,5	111,1	96,9
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	47257	108,1	100,8	108,8	105,2	101,5	105,8
реальная		105,7	100,5	106,3	100,0	101,1	100,7

Прогноз социально-экономического развития России

(источник: <https://www.rbc.ru/economics/09/04/2020/5e8f5dca9a79475039f595ac>)

В связи с текущей ситуацией в экономике Минэкономразвития выступило с предложением перенести разработку сценарных условий прогноза социально-экономического развития страны на более поздний срок.

Ранее глава Минэкономразвития Максим Решетников говорил, что новые сценарные условия макроэкономического прогноза с учетом влияния на мировую экономику пандемии коронавируса ведомство представит к 9 апреля. По его словам, последствия коронавируса окажутся для России глубже и серьезнее, чем предполагалось ранее.

Предыдущий прогноз был опубликован в январе. Тогда министерство ожидало в 2020 году роста ВВП России на 1,9%. Среднегодовой курс доллара на 2020 год прогнозировался на уровне 65,7 руб. за доллар, а оценка среднегодовой цены Urals на 2020 год составляла \$57,7. Глава Счетной палаты Алексей Кудрин в начале марта отмечал, что макропрогноз на 2020 год уже «безнадежно устарел».

Экспорт нефти и газа из России, скорее всего, будет ниже, чем подразумевалось январским прогнозом Минэкономразвития. Так, в январе—феврале экспорт газа сократился на 51% в стоимостном выражении, сообщила ФТС.

В начале апреля министерство оценивало недополученные нефтегазовые доходы бюджета на ближайший месяц в размере 55,8 млрд руб. Продажа валюты на открытом рынке при этом составит 3,5 млрд руб. ежедневно. Минфин вынужден продавать валюту при снижении цен на нефть ниже базового уровня (нефть Urals, \$42,4 за баррель), для того чтобы покрыть выпадающие доходы.

На текущую экономическую ситуацию оказало влияние распространение коронавируса и обвал на нефтяном рынке, произошедший в начале марта. Участники соглашения ОПЕК+, определяющего сокращение добычи нефти в условиях проседающего спроса, не договорились о продлении сделки, и она перестала действовать 1 апреля. На этом фоне мировые цены на нефть рухнули. Сейчас цена на нефть марки Brent колеблется вокруг \$30 за баррель, потеряв с начала марта около 30%.

Итоги социально-экономического развития Нижегородской области за январь-март 2020 года

(источник: <https://www.innov.ru/news/economy/sotsialno-ekonomicheskoe-/>)

По оценке, экономический рост (ИФО ВРП) в 2018 году составил 102,7% (в России в целом индекс физического объема валового внутреннего продукта, по оценке, составил 102,3% к 2017 году). По величине ВРП Нижегородская область входит в число пятнадцати крупнейших региональных экономик России (14 место по данным за 2017 год).

В ведущем секторе экономики области – промышленности – индекс промышленного производства в марте 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,9%, в I квартале 2020 г. – 101,1%, в том числе по обрабатывающим производствам – 102,1%..

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в марте 2020 г. составил 7517,1 млн рублей, или 62,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале – 24229,8 млн рублей, или 99,3%.

В марте 2020 г. возведено 14 многоквартирных домов. Населением построено 4021 жилых дома, в том числе 37 домов – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 1509 новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства – 1472). В I квартале 2020 г. возведено 46 многоквартирных домов. Населением построено 15251 жилых домов, из них на участках для ведения садоводства – 173. Всего построено 5313 новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства – 5140).

Оборот розничной торговли в марте 2020 г. составил 70,2 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 107,2% к марту 2019 г., в январе-марте 2020 г. – 196,0 млрд рублей и 105,8% к соответствующему периоду 2019 г.

В марте 2020 г. оборот розничной торговли на 96,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,3% (в марте 2019 г. – 96,3 и 3,7% соответственно)

В I квартале 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,3%, непродовольственных товаров – 52,7% (в I квартале 2019 г. – 48,2% и 51,8% соответственно).

Индекс потребительских цен в марте 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,0%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 101,5%, на непродовольственные товары – 100,7%, на услуги – 100,6%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 101,7% (за аналогичный период прошлого года – 101,9%).

Кредиторская задолженность на конец февраля 2020 года, по оперативным данным, составила 1254405,1 млн рублей, из нее просроченная – 77337,8 млн рублей, или 6,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец февраля 2019 г. – 5,3%, на конец января 2020 г. – 6,1%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в феврале 2020 г. составила 34897,0 рубля и по сравнению с февралем 2019 г. выросла на 9,1%, в январе-феврале – 34403,4 рубля, и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,5%.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в январе-марте 2020 г. составила 1741,5 тыс. человек, в их числе 1669,1 тыс. человек (95,8%) были заняты в экономике и 72,4 тыс. человек (4,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Нижегородская область входит в «двадцатку» лидеров «Рейтинга регионов по качеству жизни» (составленного рейтинговым агентством «РИА Рейтинг»), занимая в нем 16-ю позицию.

Влияние пандемии коронавируса на рынок недвижимости

(источник: <https://www.gipernn.ru/zhurnal/biznes-i-investicii/stati/epoha-peremen-cto-zhdet-rynok-nedvizhimosti-v-2020-godu>)

Экономическая ситуация, сложившаяся из-за пандемии коронавируса, остановила многие рынки, и сфера недвижимости оказалась не в лучшей ситуации. Покупательная способность людей упала, продажи снижаются, часть строек просто встала. Но квадратные метры по-прежнему остаются синонимом надежности — вложений, которые в любом случае не пропадут. Одни считают, что кризис — самое время покупать, потому что на рынке появляется много интересных объектов по привлекательным ценам, а другие, приобретая недвижимость, просто стремятся сберечь свой капитал.

Российская редакция журнала Forbes собрала вместе крупнейших игроков рынка, чтобы обсудить сложившуюся ситуацию и поговорить о том, какие перспективы есть у отрасли. Конференция «Недвижимость 2020. Эпоха перемен» прошла 29 апреля в формате видеотрансляции.

Одной из самых насущных тем, волновавших всех участников конференции, стала тема государственной поддержки. Президент пообещал помочь отрасли пережить кризис: в стране разработан комплекс мер, в который входит субсидирование ипотеки и кредитов застройщиков, кроме того, планируется выкупить у девелоперов часть готового жилья.

Как отметил руководитель аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг, анализ первого квартала показал, что 2020 год мог стать одним из самых успешных и по объему ипотечных кредитов, и по объему ввода жилья. Пандемия коронавируса не может не сказаться на рынке, но катастрофы точно не принесет, отметил Гольдберг и назвал введение ипотеки под 6,5% в новостройках очень действенной мерой поддержки отрасли.

Другие участники дискуссии также считают данную меру поддержки своевременной и адекватной. По мнению заместителя директора девелоперской группы ЛСР Ивана Романова, сейчас сложился уникальный момент для приобретения недвижимости, на рынке можно найти очень выгодные предложения, а у ипотечных кредитов самая низкая в истории ставка.

Что касается последствий кризиса, то, как считает глава аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг, они будут смягчены тем, что отрасль переходит на проектное финансирование. Это снижает финансовую нагрузку на застройщиков и защищает рынок от появления новых долгостроев. Сейчас около 35% жилья в России строится с использованием эскроу-счетов. В отношении проектов, которые возводятся на средства граждан, планируется субсидировать кредиты застройщиков, а также выкупать непроданные квартиры. Так, только ДОМ.РФ выкупит 3 млн кв.м в домах, где уже проданы от 30 до 80% квартир, — это поддержит и спрос, и предложение, отметил представитель госкорпорации.

По информации Гольдберга, в проектах, которые будут завершены в 2020 году, продано уже более 70% квартир, в проектах, сдача которых намечена на 2021 год, реализовано от 40 до 50% жилой площади.

По мнению большинства экспертов, запас прочности у строительной отрасли есть, но хватит его ненадолго. Если ограничения не будут сняты к началу лета, многим компаниям придется задуматься о своем дальнейшем существовании.

Тренд, который отмечают эксперты — увеличение количества дистанционных сделок. Примечательно, что раньше такая форма была характерна в основном для первичного рынка. Сейчас россияне все чаще совершают дистанционные сделки и со вторичкой.

Здесь ключевая роль отводится банкам, это отметили все участники дискуссии. И в кризис, по мнению представителей нескольких агентств недвижимости, крупные банки перестроились достаточно быстро.

Банк ДОМ.РФ уже провел первую межрегиональную электронную сделку с ипотекой: на момент оформления жилищного кредита созаемщики находились в разных городах — в Москве и Казани. Сбербанк организовал заключение сделок по покупке недвижимости на дому. Нижегородские банки также осуществляют электронную регистрацию сделок с недвижимостью. Но, как выяснилось, при том что практика дистанционных сделок заработала, это не решает всех проблем.

Как рассказал Иван Романов, заместитель директора девелоперской группы ЛСР, спрос все равно реагирует на условия самоизоляции, и чем жестче ограничения в регионе, тем больше изменилось поведение покупателей. В итоге около 12% клиентов отказались от сделок, еще около 30% — это люди, которые хотят купить и имеют средства, но сделку они собираются совершить тогда, когда режим самоизоляции будет снят.

Большинству людей нужно своими глазами увидеть будущее жилье, а есть и те, кто просто не доверяет процедуре удаленной покупки недвижимости. Покупатели пока в полной мере не готовы к дистанционным сделкам.

По мнению генерального директора агентства недвижимости Cushman&Wakefield Сергея Рябокобылко, Россия находится в более выигрышной позиции, потому что может наблюдать за опытом других стран, которые уже начали восстанавливаться после снятия ограничений. Но сейчас уже можно с уверенностью сказать, что привычка работать удаленно скажется на запросах клиентов, как и снижение их покупательной способности, говорит Сергей Рябокобылко.

Что касается коммерческой недвижимости, то популярность офисных площадей ощутимо снизится, ведь многие компании поймут, что эти дорогостоящие квадратные метры им просто не нужны и можно организовать работу определенной части сотрудников дистанционно. То же касается и большого количества торговых площадей, так как интерес к покупке товаров онлайн только растет, и пандемия здесь сыграла свою роль. Но, по мнению генерального директора Cushman&Wakefield, стремление к социализации у людей не исчезнет, не будет массового стремления жить вдаль от цивилизации и других людей.

Новый виток развития ждет загородную недвижимость. При этом интерес к многоквартирным домам в городах никуда не денется: не все захотят отказаться от привычной городской инфраструктуры.

Если говорить о сегментах, то новостройки в данной ситуации себя будут чувствовать лучше, чем вторичное жилье, поскольку есть субсидированная ипотека от государства, поэтому, по прогнозам экспертов, вторичный рынок просядет на какое-то время. Что касается снижения цен, то сильного падения ждать не нужно. У всех застройщиков есть финансовая модель, есть банковские обязательства, которые нужно выполнять.

Еще один эффект от привычки работать удаленно — это то, что покупатели не будут стремиться приобрести жилье рядом с работой. Расстояния теперь не будут пугать так, как раньше, поэтому жилье у черты города и даже за ней может быть более востребованным в силу еще и своей более низкой стоимости.

Тем временем в России готовятся планы поэтапного снятия ограничений в рамках борьбы с коронавирусом. В каждом регионе прорабатывается своя модель выхода из режима самоизоляции в зависимости от динамики распространения инфекции. А это значит, что последствия пандемии также по-

разному скажутся на игроках рынка недвижимости, но восстанавливаться после кризиса так или иначе придется всем.

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Состояние политической системы и общей экономики положительно (или негативно) влияют на ожидания участников рынка. Степень доверия граждан к политической системе, к перспективам развития страны, к банковской системе влияют на принятие решений в части приобретения, продажи объектов.

В случае стабильного роста экономики растут все отрасли и, соответственно, доходы большинства субъектов экономики. Появляются новые возможности в улучшении качества недвижимости. У лиц, обладающих недвижимостью и деньгами, появляются дополнительные интересы и возможности вложений в другие объекты имущества, товары. При структурном развитии экономики в условиях благоприятного политического климата следует ожидать вложений в производящие, инновационные отрасли и, соответственно, в недвижимость этих отраслей экономики. При этом стабильно и равномерно развиваются все другие рынки недвижимости (жилая, торговая, офисная, складская).

При стабильности экономики, но при неуверенности инвесторов в стабильности экономической перспективы вложения в недвижимость являются элементом накопления средств. Тогда растет жилая, торговая недвижимость.

Резкий спад в экономике неизбежно ведет сокращению количества сделок и к снижению цен на все виды недвижимости, особенно, производственной, складской.

Если же спад небольшой или наблюдаются предкризисные признаки, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной, поскольку при угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность и многие видят эту уверенность и стабильность в приобретении недвижимости. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой парковочное место на одно машиноместо в подземном паркинге многоквартирного дома, по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул. Звездинка, д. 18.

Непосредственное окружение – торговые, офисные объекты, многоквартирные жилые дома.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки, отвечающим всем критериям, является его использование в соответствии с текущим использованием – в качестве машиноместа в паркинге.

Основные факторы, влияющие на выбор сегмента:

5. Объект оценки расположен в центральной части Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода.
6. Назначение помещений – парковочное место.
7. Тип паркинга - подземный
8. Наилучшее использование – в соответствии с назначением.

Таким образом, объект оценки можно отнести к сегменту машиномест в подземных паркингах центральной части Нижегородского района.

8.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Аналитическое агентство «АВТОСТАТ» провело исследование парка легковых автомобилей в России (на 1 июля 2019 года), которое охватывало города с населением свыше 1 млн жителей. Оно позволило определить обеспеченность легковыми автомобилями на тысячу человек в крупнейших городах страны.

Согласно результатам исследования, наибольшую обеспеченность легковыми автомобилями имеет Самара. При парке чуть менее 400 тыс. единиц и населении порядка 1,2 млн человек в этом городе на тысячу жителей приходится 344 легковых автомобиля. Иными словами, каждый третий самарец является автовладельцем.

Чуть меньше этот показатель в Краснодаре, который занимает вторую строчку рейтинга. Здесь показатель обеспеченности составляет 343 автомобиля. Замыкает тройку лидеров Санкт-Петербург, где на 1000 жителей приходится 330 автомобилей.

Стоит отметить, что в среднем по стране обеспеченность автомобилями составляет 306 штук на тысячу человек, и, кроме перечисленных городов, еще два «миллионника» имеют более высокий такой показатель – Воронеж и Екатеринбург (по 315 шт.).

Таким образом, в оставшихся одиннадцати городах-миллионниках обеспеченность легковыми автомобилями ниже, чем в среднем по стране. Наиболее близка к этой отметке Казань (305 шт.), за которой следует Красноярск (296 шт.). А вот Москва заняла лишь восьмую строчку рейтинга. Несмотря на то, что здесь самая высокая численность населения и крупнейший в стране парк, обеспеченность легковыми автомобилями на тысячу человек в столице составила лишь 293 единицы.

Сразу у нескольких городов (Нижний Новгород, Уфа, Омск, Новосибирск, Челябинск) показатели находятся в довольно плотном интервале (от 276 до 290 шт.). В Волгограде (263 шт.) и Перми (242 шт.) автомобилем обладает примерно каждый четвертый житель. Меньше всего легковых автомобилей на тысячу жителей среди российских городов-миллионников насчитывается в Ростове-на-Дону (234 шт.).

Обеспеченность легковыми автомобилями на тысячу жителей в городах России с населением свыше 1 млн человек (по состоянию на 1 июля 2019 года)

№	Город	Парк, тыс. шт.	Население, тыс. чел.	Обеспеченность, на тыс. чел., шт.
1	Самара	397,6	1 156,6	344
2	Краснодар	346,0	1 008,0	343
3	Санкт-Петербург	1 774,4	5 383,9	330
4	Воронеж	332,5	1 054,5	315
5	Екатеринбург	468,0	1 484,5	315
6	Казань	379,5	1 243,5	305
7	Красноярск	324,2	1 095,3	296
8	Москва	3 697,6	12 615,3	293
9	Нижний Новгород	366,1	1 261,0	290
10	Уфа	324,0	1 124,2	288
11	Омск	329,7	1 164,8	283
12	Новосибирск	449,8	1 618,0	278
13	Челябинск	330,9	1 200,7	276
14	Волгоград	266,4	1 013,5	263
15	Пермь	255,0	1 053,9	242
16	Ростов-на-Дону	327,6	1 398,9	234

Сейчас Нижний Новгород находится в том состоянии, когда дальнейшее увеличение числа автомобилей неизбежно вызовет кризисные явления в сфере градостроения, потому что парковочных мест катастрофически не хватает, а темпы прироста числа автомобилей обгоняют возможности города. Планирование города изначально не предусматривало такого уровня автомобилизации.

Проблема с парковками является насущной практически для всех микрорайонов Нижнего Новгорода. Счастливым исключением пока составляет микрорайон «ЮГ»: благодаря грамотно распланированной территории здесь удалось создать резерв транспортных мест.

Во всех других микрорайонах, будь то квартальная или точечная застройка, вопрос автостоянки, как правило, источник головной боли. Когда они начинали застраиваться, требования были другими. Сейчас в Заречной части города по нормативам необходимо строить 70 парковочных мест на 100 квартир, а в Нагорной — по одному на каждую квартиру.

На сегодняшний день от застройщиков требуют отдельно стоящих паркингов в новых микрорайонах. Поскольку наземное строительство дешевле, чем подземное (один подземный этаж по стоимости равняется двум-трем наземным), многоуровневый паркинг обходится гораздо дороже, чем парковка той же площади прямо на асфальте.

Независимо от того, идет ли речь о доме эконом- или бизнес-класса, при нехватке парковочных мест, застройщик обязан сделать паркинг. В эконом-классе подземных парковок практически нет — вопрос в основном решается за счет прилегающей к дому территории. Благо жилые комплексы эконом-класса возводятся на достаточно обширных территориях.

Застройщики отмечают, что если делать подземные парковки, то они обойдутся довольно дорого — себестоимость находится в районе 700 тысяч рублей за парковочное место (без учета прибыли). С экономической точки зрения строительство парковок невыгодно.

Приобретать парковочные места в домах эконом- и комфорт- класса, на которые приходится 60% всех продаж на первичном рынке, потребитель пока не готов. Это же касается квартир класса «компакт» (самые маленькие площади), непосредственно эконом-класса и жилья с улучшенной планировкой, на которые приходится сейчас основная доля продаж. Людям не всегда оказывается по карману парковочное место, и их продаваемость остается низкой.

В домах бизнес- и премиум- классов без достаточного количества мест в подземном или надземном паркинге тяжело реализовывать квартиры. Тем более это касается точечной застройки, а также районов, где проблема с парковкой уже назрела. Большинство из тех, кто покупает дорогое жилье, не согласится оставлять автомобиль у торгового центра в двух кварталах от дома.

Паркинг для жилья и бизнес- и премиум-классов желателен подземный. Еще лучше, если туда можно попасть прямо из лифта. Организовать наземную парковку для таких домов в большинстве случаев просто

невозможно, поскольку они сосредоточены в центре города и наиболее оживленных частях районов с плотной застройкой.

Но даже если застройщик обеспечил в подземном паркинге количество машиномест на 100-120%, их все равно может не хватить. В премиум-классе у людей может быть две, три и более машины. Так что в Нижнем Новгороде легко по пальцам пересчитать дома, где в премиум-классе вопрос с парковками решен на 100%.

Таким образом, спрос на специально оборудованные парковочные места для автомобилей в новых жилых комплексах напрямую зависит от класса объекта и его местоположения. В сегменте «бизнес» и «элита» места в паркингах к моменту сдачи дома, как правило, почти полностью выкуплены. Спрос на парковочные места со стороны покупателей жилья эконом-класса по-прежнему невысок.

Не каждое парковочное место можно легко продать. Дело в том, что подземные парковки в большинстве случаев оформлены в долевую собственность. Когда парковка строится, покупатель с застройщиком заключают договор долевого участия, а после окончания строительства покупатель регистрирует право общедолевой собственности. То есть человек владеет не определенным парковочным местом № 12 площадью 10 кв.м, а 1/200 или 12/1500 такой-то площади. Сособственниками парковки могут быть человек 100. Следовательно, при продаже необходимо получить отказы от всех участников долевой собственности.

Прежде чем рассмотреть ценовую ситуацию на рынке машиномест, следует выявить виды и типы паркингов, к которым относятся машиноместа.

Различают несколько типов стоянок:

- подземные;
- наземные;
- надземные.

В свою очередь, подземные и надземные паркинги в основном являются многоуровневыми.

Подземные многоуровневые паркинги идеально подходят для защиты от отрицательных факторов, всевозможных погодных условий, а также вмещают большее количество автомобилей. Подземный паркинг можно разместить как в жилом доме, так и в любом здании коммерческого назначения, а также в специализированных сооружениях - паркингах.

Подземные многоуровневые паркинги идеально подходят для защиты от отрицательных факторов, всевозможных погодных условий, а также вмещают большее количество автомобилей. Подземный паркинг можно разместить как в жилом доме, так и в любом здании коммерческого назначения, а также в специализированных сооружениях - паркингах.

Надземные парковки – это многоуровневые стоянки, которые также являются эффективным способом размещения автомобилей на ограниченной территории. Они могут быть как крытыми, так и открытыми.

Наземные паркинги - это простые одноуровневые автостоянки открытого типа, которые дешево обходятся в строительстве, но занимают большую территорию, что в городских условиях затруднительно реализовать.

Наземные паркинги - это простые одноуровневые автостоянки открытого типа, которые дешево обходятся в строительстве, но занимают большую территорию, что в городских условиях затруднительно реализовать.

Далее исследуется сегмент объекта оценки - сегмент машиномест в подземных паркингах центральной части Нижегородского района.

Обзор сегмента парковочных мест в подземных паркингах

Наибольшее количество подземных парковок представлено на рынке в Нижегородском и Советских районах города Нижнего Новгорода. Данный факт обусловлен тем, что большинство новых домов в данных районах предусматривают наличие подземных стоянок в то время, как в остальных районах застройщики как правило обходятся наземными парковками на прилегающей территории. Понятно, что люди, которые покупают квартиры в историческом центре и поблизости от него в домах бизнес и элит-классах, хотят попасть в гараж или на стоянку, не выходя из дома.

Следует отметить, что надземные многоуровневые паркинги в центральной части Нижегородского района отсутствуют.

Рынок аренды парковочных мест в подземных паркингах практически отсутствует.

По данным аналитического отдела ООО «Независимое Экспертное Бюро»³ средняя стоимость одного парковочного места в Нижегородском районе составляет 1 217 000 рублей. Разброс цен при это весьма существенен: от 500 000 рублей за парковку на ул. Родионова до 2 000 000 рублей за парковку на ул.Минина. Отметим, что парковки на ул.Родионова наиболее удалены от центра Нижегородского района и расположены в спальном микрорайоне, поэтому стоимость данных парковочных мест будет самой низкой в Нижегородском районе. Наоборот, ул.Минина наиболее приближена к административному центру города, в

³ Анализ составлен по результатам исследования базы объявлений сайтов www.gipernn.ru, realty.yandex.ru, www.avito.ru

том числе к Кремлю., что значительно повышает стоимость парковочных мест для парковочных мест на данной улице.

Средняя стоимость одного парковочного места в Советском районе составляет 617 000 рублей. Разброс цен следующий: от 450 000 рублей за парковку на ул. Тимирязева до 1 500 000 рублей за парковку на ул. Ванеева.

В Канавинском районе рынок подземных парковочных мест представлен только подземными автостоянками по ул.Акимова, д.25а и Мещерскому бульвару. Парковка в данных местах предлагается к продаже по цене от 400 000 до 650 000 рублей.

Не выявлено зависимости стоимости от физического состояния, это объясняется тем, что подземные паркинги стали строиться относительно недавно, поэтому разница в физическом состоянии паркингов не существенная, все они находятся в хорошем состоянии.

Исследуя рынок подземных парковочных мест, оценщиком были выявлены предложения продажи машиномест в одних и тех подземных паркингах, но расположенные на разных уровнях (-1, -2). Цены на данные парковочные места были сопоставимы, что позволило сделать вывод об отсутствии влияния данного фактора на стоимость парковочных мест.

Наличие коммуникаций также не влияет на стоимость ввиду того, что все паркинги расположены в подвальных помещениях элитных жилых домов или бизнес-центров и соответственно, имеют все необходимые коммуникации – отопление, электроосвещение, вентиляцию, системы пожаротушения.

Анализируя рынок продажи машиномест в подземных паркингах, была выявлена зависимость стоимости машиномест от их площади. Так же стоимость зависит от удаленности от центра.

В следующей таблице представлены цены предложений продажи парковочных мест, которые расположены в центральной части Нижегородского района:

Адрес	Ссылка	Цена	Цена за кв.м.	Площадь	Описание	Контакты	Сопоставимость с объектом оценки
Нижний Новгород, площадь Свободы, 7	https://realty.yandex.ru/offer/5180130569955936553	1 800 000	91 371	19,70	Продаю машино-место в подземном паркинге в ЖК Дом на Свободе. Общая площадь 19,7 кв.м, удобный заезд, низкие коммунальные платежи.	Галишникова Екатерина (агентство); телефоны: +79230563099 +79230561850	- площадь не сопоставима
Нижний Новгород, Славянская улица, 25	https://realty.yandex.ru/offer/4675295478267797481	1 200 000	60 000	20,00	Нижегородский район, ул. Славянская, цкстр города, низкая коммуналка, машиноместо в подземном паркинге, жк Славянский квартал, рядом ул. Белинского, Горького, пл. Свободы, Тимирязева Номер объекта: #5/556653/11523	Ира (агентство); телефоны: +79230563149	- отличие по местоположению
Нижний Новгород, площадь Свободы, 7	https://realty.yandex.ru/offer/4675295478267797479	2 000 000	100 000	20,00	Нижегородский район, пл. Свободы, машиноместо на -2 уровне, продается 2 места рядом, жк Дом на свободе, рядом ул. Горького, Семашко, Ковалихинская, Варварская, Большая Печерская Номер объекта: #5/556655/11523	Ира (агентство); телефоны: +79230563149	- к продаже предлагается 2 машиноместа рядом
Нижний Новгород, Максима Горького ул	https://realty.yandex.ru/offer/4772835619009122174	1 700 000	94 444	18,00	Продаю машиноместо 17, 67м2 в доме симфония нижний, по ул. Горького, дом скоро сдаётся, по договору переуступки.	Смолькова Наталья Евгеньевна (агентство); телефоны: +79867598260	- к продаже предлагается право долевого участия (переуступка)
Нижний Новгород, улица Пискунова	https://realty.yandex.ru/offer/4772835619009155965/	1 100 000	91 667	12,00	Расположение: ул. Пискунова, д. 24 заезд с ул. Варварская и с ул. Ульянова. Паркинг место в долевой собственности. Свидетельство..	Городецкая Галина Борисовна (агентство); телефоны: +79230563186	- площадь не сопоставима
Нижний Новгород, улица Максима Горького, 195	https://realty.yandex.ru/offer/4772835619009093407	1 000 000	51 546	19,40	Парковочное место 19, 4 кв.м в БЦ Пент Хаус Палас. Цокольный этаж. Заезд с ул. Горького или Тургенева через шлагбаум. Парковка отапливается, круглосуточное видеонаблюдение, автоматические ворота. Парковочное место находится прямо напротив въезда. Торг присутствует..	Рзаева Елена Валентиновна (агентство); телефоны: +79230564892	- площадь не сопоставима, отличие по местоположению
Нижний Новгород, улица Короленко, 32	https://realty.yandex.ru/offer/4772835619009155903	590 000	49 167	12,00	Предлагаем на продажу подземный паркинг на ул. Короленко, 32. Машиноместо 16 кв.м., въезд на парковку через шлагбаум + ворота дистанционного открывания. Круглосуточное видеонаблюдение.	Криницын Алексей Юрьевич (агентство); телефоны: +79230562094	- площадь не сопоставима, отличие по местоположению

Адрес	Ссылка	Цена	Цена за кв.м.	Площадь	Описание	Контакты	Сопоставимость с объектом оценки
					Цена 590000 руб..		
Нижний Новгород, Славянская улица, 25А	https://realty.yandex.ru/offer/4772835619009124195	1 500 000	125 000	12,00	Продается отапливаемое парковочное место..	Безбородова Анна Ивановна (агентство); телефоны: +79230562890	- цена предложения за 1 кв.м. является самой высокой в исследуемом сегменте при ценах на аналогичные по местоположению парковочные места в 2 раза меньше.
Нижний Новгород, пл.Свободы	https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-pl-svobody-d-7-id2542540	1 500 000	83 333	18,00	Два парковочных места, на -2 этаже место 108а и 108 б. В объявление цена за одно место.	Семен, телефоны: 8-987-110-33-03	+
Нижний Новгород, ул.Арзамасская	https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-arzamasskaya-d-5-id2495259	1 250 000	83 333	15,00	Продаю парковочное место 15кв.м., в подземной стоянке под жилым домом.	Мария, телефоны: 8-910-790-87-08	+
Нижний Новгород, ул.Новая	https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-novaya-id2289959	700 000	49 123	14,25	Продаю машиноместо 14.3 кв.м в подземном паркинге в центре города. Охрана, отопление, видеонаблюдение, близко к въезду. Торг возможен.	Ольга, телефоны: 8-903-606-19-90	- отличие по местоположению
Нижний Новгород, пер.Холодный	https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-per-holodnyy-d-10-id2513986	1 300 000	81 250	16,00 ⁴	Теплая парковка. Лифт. Видеонаблюдение, освещение, качественная уборка. 2 отдельных въезда на -1 и -2 этажи. В наличии 10 парковочных мест.	Андрей, телефоны: 8-903-602-60-80	+
Нижний Новгород, ул.Костина, д.6, корп.1	https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-kostina-d-6-k1-id2495262	1 250 000	73 529	17,00	Продаю парковочное место №9 в подземной отапливаемой стоянке под жилым домом.	Мария, телефоны: 8-910-790-87-08	+
Нижний Новгород, ул.Минина, д.9	https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-minina-d-9-id2605142	2 000 000	111 111	18,00	Подземный паркинг всего на семь машин в центре города! Заезд с улицы Нестерова. Все со собственники уведомлены.	Элеонора, телефоны: 8-831-415-33-11	- отличие по местоположению

⁴ По результатам интервьюирования установлено, что цена предложения приведена для одного парковочного места площадью 16 кв.м.

Диапазон цен на машиноместа, расположенные в центральной части Нижегородского района, составляет от 49 123 до 125 000 рублей за квадратный метр, на машиноместа, которые сопоставимы с оцениваемым объектом, в первую очередь, по местоположению и площади – от 73 529 до 83 333 рублей за квадратный метр.

Основные ценообразующие факторы на рынке парковочных мест

Обстоятельства совершения сделки (фактор торга).

Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). В таком случае также неизбежно включение в расчеты дополнительной корректировки «скидка на торг».

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке недвижимости («КупиДом», тел. 423-30-20, «Монолит Истейт», тел.434-15-30, «Нотра-НН», тел. 410-24-13), оценщиком было выявлено, что величина торга составляет от 5% до 10%, в среднем 7,5%.

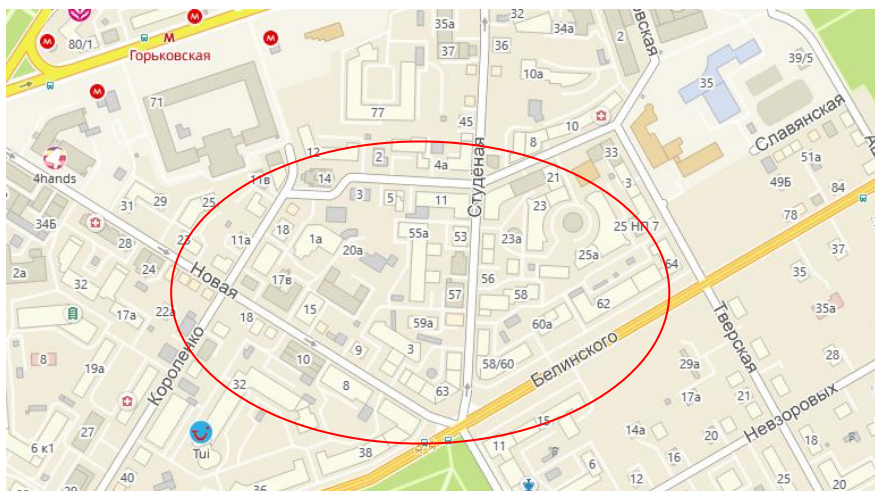
Дата продажи (предложения).

Состояние рынка может изменяться в зависимости от многих факторов, поэтому необходимо учитывать состояние рынка во время сделок с аналогами. При необходимости корректировки на дату предложения вводятся в соответствии с ценовыми трендами на рынке недвижимости. Для актуальных на дату оценки предложений продажи проведение корректировки не требуется.

Месторасположение

Чем ближе парковочное место к центру города, тем оно дороже. Также на стоимость парковочных мест влияет престижность района расположения объекта оценки.

Из вышеприведенной таблицы с предложениями продажи парковочных мест в центральной части Нижегородского района видно, что наиболее дешевые цены (в среднем 2 раза)) на парковочные места, расположенные в районе ул.Славянской, ул.Новой, ул.Короленко. Данный факт можно объяснить, скорее всего, низким спросом со стороны покупателей на покупку машиномест в данном микрорайоне. Микрорайон характеризуется точечной и плотной застройкой современных жилых домов среди ветхих и старых зданий дореволюционной постройки, удаленностью от крупных бизнес-центров (что снижает спрос среди работников данных центров).



Квартал застройки ул.Славянская, ул.Новая, ул.Короленко

Влияние такого фактора, как удаленность от метро (владелец парковочного места пользуется личным транспортным средством) оценщиком не выявлено.

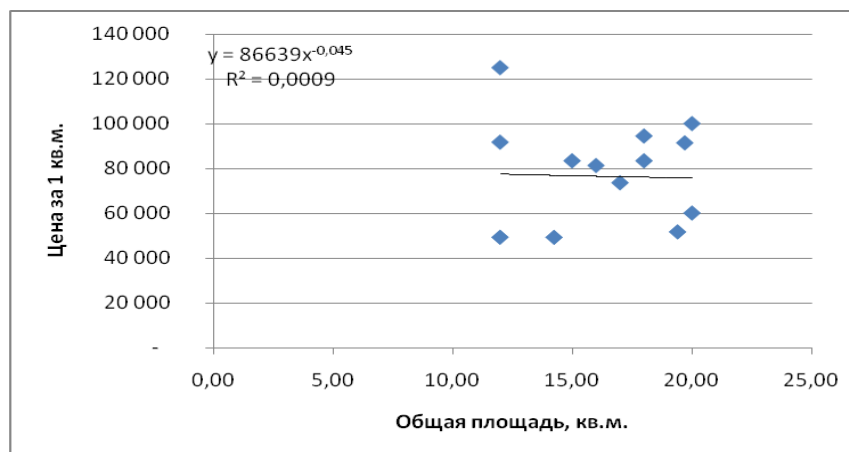
Общая площадь

Из объявлений продажи парковочных мест, четко прослеживается, чем больше площадь парковочного места, тем выше его цена.

А вот влияние площади на удельную стоимость квадратного метра для парковочных мест площадью до 20 кв.м. (что, как правило, соответствует месту на одно транспортное средство) оценщиком не выявлено.

При продаже парковочных мест, рассчитанных на 2 и более транспортных средств, цена за квадратный метр значительно снижается. В данном отчете данные предложения не рассматриваются, т.к. не соответствуют сегменту объекта оценки.

Анализ вышеприведенных данных показал, что для парковочных мест площадью до 20 кв.м. зависимость цены 1 кв.м. парковочного места от общей площади не является статистически значимой, значение коэффициента детерминации R^2 при степенной аппроксимации приблизительно равно 0,001. Для остальных видов аппроксимации (линейная, логарифмическая) значения коэффициентов детерминации близки к 0.



ВЫВОДЫ:

1. Средняя стоимость одного парковочного места в Нижегородском районе составляет 1 217 000 рублей. Разброс цен при этом весьма существенен: от 500 000 рублей до 2 000 000 рублей.
2. Диапазон цен на машиноместа, расположенные в центральной части Нижегородского района, составляет от 49 123 до 125 000 рублей за квадратный метр, на машиноместа, которые сопоставимы с оцениваемым объектом – от 73 529 до 83 333 рублей за квадратный метр.
3. Цены предложения не являются окончательными. Величина торга составляет 5-10%
4. Чем больше площадь парковочного места, тем выше его цена. Влияние площади на удельную стоимость квадратного метра для парковочных мест площадью до 20 кв.м. (что, как правило, соответствует месту на одно транспортное средство) оценщиком не выявлено. Чем ближе парковочное место к центру города, тем оно дороже. Также на стоимость парковочных мест влияет престижность района расположения объекта оценки.
5. Влияние таких факторов как физическое состояние, коммуникации, удаленность от метро для парковочных мест до 20 кв.м. (что соответствует месту на одно транспортное средство) оценщиком не выявлено.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

9.1. Терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральном стандарте оценки: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г. Как субъект гражданских правоотношений оценщик придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2):

"... 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".

Так же в настоящем отчете использованы следующие термины:

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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.

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.

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

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.

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.

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

9.2. Подходы к оценке

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.

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

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

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.

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике.

9.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

В соответствии с п.11 ФСО №1 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.

Анализ указанных факторов представлен в следующей таблице

Применимость и выбор подходов оценки

Критерии, определяющие возможность использования подхода	Значение критерия да/нет	Комментарии
Сравнительный подход		
Наличие достоверной и доступной информации о ценах объектов-аналогов	Да	Рынок парковочных мест Нижегородского региона развит. На рынке существует много доступно и достоверной информации о ценах и характеристиках выставленных на продажу жилых объектов
Наличие достоверной и доступной информации о характеристиках объектов-аналогов	Да	
Соответствие целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	Да	Применение сравнительного подхода наиболее полно соответствует целям и задачам оценки, так как расчеты базируются на анализе текущего рынка недвижимости
Отсутствие особых допущений, снижающих достоверность результата	Да	При активно развитом рынке недвижимости особые допущения не требуются
Доходный подход		
Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить	Нет	Использование доходного подхода обусловлено существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.
Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие расходы, связанные с объектом оценки	Да	Имеется возможность получения достоверной информации о расходах, связанных с объектом оценки
Соответствие целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	Нет	Жилые объекты редко рассматриваются с точки зрения возможности получения доходов от их эксплуатации, например, сдачи в аренду. Чаще всего такие объекты приобретаются для жилья. Поэтому доходный подход в меньшей степени соответствует целям и задачам настоящей оценки.
Отсутствие особых допущений, снижающих достоверность результата	Нет	Требуется введение особых допущений при расчете ставки капитализации, коэффициент недозагрузки, что существенно снижает достоверность результатов.
Затратный подход оценки		
Наличие достоверной информации, позволяющей определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки	Нет	Отсутствует достоверная информация о стоимости прав на земельный участок, относящийся к оцениваемому объекту.
Соответствие целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	Нет	Затратный подход применяется, как правило, для оценки которых отсутствует активно развитый рынок с доступной информацией о ценах и характеристиках аналогов. Затратный подход достаточно статичен и не способен достоверно учитывать текущую ситуацию на рынке недвижимости. Кроме того применение затратного подхода для определения рыночной стоимости парковочного места, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого парковочного места

Отсутствие особых допущений, снижающих достоверность результата	Нет	является объективно невозможным, Расчет рыночной стоимости парковочного места пропорционально его объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения)
---	-----	---

Основываясь на проведенном анализе, оценщик принял решение не применять в рамках настоящего отчета затратный и доходный подходы. По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке объекта из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

9.4. Порядок оказания оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

9.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. На рынке недвижимости проводились и проводятся сделки по продаже объектов, поэтому в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого парковочного места, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные

публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок недвижимости Нижегородской области, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «ВолгоЖилСтрой», «Новосел-НН» и др.; периодических изданий «Из рук в руки» (www.irr.ru), «Полезная площадь» (www.ppl.nnov.ru); национальной мультиистинговой системы www.nmls.ru, гипермаркета недвижимости Нижнего Новгорода и области www.gipernn.ru и др. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения.

Оценщиком было выявлено 13 предложений продажи парковочных мест, расположенных в центральной части Нижегородского района. Сведения о данных машиноместах приведены в разделе 8.3 настоящего отчета.

Отбор аналогов для расчета сравнительным подходом производился по следующим основным критериям:

1. Местоположение – центральная часть Нижегородского района
2. Тип помещения – парковочное место в подземном паркинге
3. Тип здания – жилые комплексы повышенной комфортности, бизнес-центры, недавно сданные в эксплуатацию
4. Количество машиномест в парковочном месте - одно
5. Площадь – сопоставимая с объектом оценки
6. К продаже предлагается право собственности

Отбор аналогов представлен в следующей таблице:

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение объекта	Общая площадь, кв.м.	Цена за кв.м.	Источник информации	Обоснование выбора/отказа от выбора земельных участков в качестве аналогов
1	Продаю машино-место в подземном паркинге в ЖК Дом на Свободе. Общая площадь 19,7 кв.м, удобный заезд, низкие коммунальные платежи.	Нижний Новгород, площадь Свободы, 7	19,70	91 371	https://realty.yandex.ru/offer/5180130569955936553	Не может быть выбран в качестве аналога, т.к. существенно отличается по площади от объекта оценки
2	Нижегородский район, ул. Славянская, ц/к тр города, низкая коммуналка, машиноместо в подземном паркинге, ЖК Славянский квартал, рядом ул. Белинского, Горького, пл. Свободы, Тимирязева Номер объекта: #5/556653/11523	Нижний Новгород, Славянская улица, 25	20,00	60 000	https://realty.yandex.ru/offer/4675295478267797481	Не может быть выбран в качестве аналога, т.к. объект существенно отличается по местоположению от объекта оценки (в менее престижном микрорайоне)
3	Нижегородский район, пл. Свободы, машиноместо на -2 уровне, продается 2 места рядом, ЖК Дом на Свободе, рядом ул. Горького, Семашко, Ковалихинская, Варварская, Большая Печерская Номер объекта: #5/556655/11523	Нижний Новгород, площадь Свободы, 7	20,00	100 000	https://realty.yandex.ru/offer/4675295478267797479	Не может быть выбран в качестве аналога, т.к. к продаже предлагается 2 машиноместа рядом
4	Продаю машиноместо 17,67м2 в доме симфония нижний, по ул. Горького, дом скоро сдаётся, по договору переуступки.	Нижний Новгород, Максима Горького ул	18,00	94 444	https://realty.yandex.ru/offer/4772835619009122174	Не может быть выбран в качестве аналога, т.к. объект к продаже предлагается право долевого участия (переуступка)
5	Расположение: ул. Пискунова, д. 24 заезд с ул. Варварская и с ул. Ульянова. Паркинг место в долевой собственности. Свидетельство..	Нижний Новгород, улица Пискунова	12,00	91 667	https://realty.yandex.ru/offer/4772835619009155965/	Не может быть выбран в качестве аналога, т.к. существенно отличается по площади от объекта оценки
6	Парковочное место 19,4 кв.м в БЦ Пент Хаус Палас. Цокольный этаж. Заезд с ул. Горького или Тургенева через шлагбаум. Парковка	Нижний Новгород, улица Максима Горького, 195	19,40	51 546	https://realty.yandex.ru/offer/4772835619009093407	Не может быть выбран в качестве аналога, т.к. объект существенно отличается по площади и местоположению от объекта оценки (в менее престижном

	отапливается, круглосуточное видеонаблюдение, автоматические ворота. Парковочное место находится прямо напротив въезда. Торг присутствует..					микрорайоне)
7	Предлагаем на продажу подземный паркинг на ул.Короленко, 32. Машиноместо 16 кв.м., въезд на парковку через шлагбаум + ворота дистанционного открывания. Круглосуточное видеонаблюдение. Цена 590000 руб..	Нижний Новгород, улица Короленко, 32	12,00	49 167	https://realty.yandex.ru/offer/4772835619009155903	Не может быть выбран в качестве аналога, т.к. объект существенно по площади и отличается по местоположению от объекта оценки (в менее престижном микрорайоне)
8	Продается отапливаемое парковочное место..	Нижний Новгород, Славянская улица, 25А	12,00	125 000	https://realty.yandex.ru/offer/4772835619009124195	Не может быть выбран в качестве аналога, т.к. цена предложения является самой высокой в исследуемом сегменте при ценах на аналогичные по местоположению парковочные места в 2 раза меньше.
9	Два парковочных места, на -2 этаже место 108а и 108 б. В объявление цена за одно место.	Нижний Новгород, пл.Свободы	18,00	83 333	https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-pl-svobody-d-7-id2542540	Может быть выбран в качестве аналога, т.к. сопоставим по основным характеристикам с оцениваемым объектом, имеются достоверные сведения о характеристиках аналога.
10	Продаю парковочное место 15кв.м., в подземной стоянке под жилым домом.	Нижний Новгород, ул.Арзамасская	15,00	83 333	https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-arzamasskaya-d-5-id2495259	Может быть выбран в качестве аналога, т.к. сопоставим по основным характеристикам с оцениваемым объектом, имеются достоверные сведения о характеристиках аналога.
11	Продаю машиноместо 14.3 кв.м в подземном паркинге в центре города. Охрана, отопление, видеонаблюдение, близко к въезду. Торг возможен.	Нижний Новгород, ул.Новая	14,25	49 123	https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-novaya-id2289959	Не может быть выбран в качестве аналога, т.к. объект существенно отличается по местоположению от объекта оценки (в менее престижном микрорайоне)
12	Теплая парковка. Лифт. Видеонаблюдение, освещение, качественная уборка. 2 отдельных въезда на -1 и -2 этажи. В наличии 10 парковочных мест.	Нижний Новгород, пер.Холодный	16,00	81 250	https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-per-holodnyy-d-10-id2513986	Может быть выбран в качестве аналога, т.к. сопоставим по основным характеристикам с оцениваемым объектом, имеются достоверные сведения о характеристиках аналога.
13	Продаю парковочное место №9 в подземной отапливаемой стоянке под жилым домом.	Нижний Новгород, ул.Костина, д.6, корп.1	17,00	73 529	https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-kostina-d-6-k1-id2495262	Может быть выбран в качестве аналога, т.к. сопоставим по основным характеристикам с оцениваемым объектом, имеются достоверные сведения о характеристиках аналога.
14	Подземный паркинг всего на семь машин в центре города! Заезд с улицы Нестерова. Все собственники уведомлены.	Нижний Новгород, ул.Минина, д.9	18,00	111 111	https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-minina-d-9-id2605142	Не может быть выбран в качестве аналога, т.к. объект существенно отличается по местоположению от объекта оценки (в более престижном микрорайоне)

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж представлен в следующей таблице:

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип объекта	Парковочное место в подземном паркинге	Парковочное место в подземном паркинге	Парковочное место в подземном паркинге	Парковочное место в подземном паркинге	Парковочное место в подземном паркинге
Источник информации		https://www.gipern.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-pl-svobody-d-7-id2542540 8-987-110-33-03	https://www.gipern.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-arzamasskaya-d-5-id2495259 8-910-790-87-08	https://www.gipern.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-per-holodnyy-d-10-id2513986 8-903-602-60-80	https://www.gipern.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-kostina-d-6-k-1-id2495262 8-910-790-87-08
Цена предложения, руб.	-	1 500 000	1 250 000	1 300 000	1 250 000
Общая площадь, кв.м.	-	18	15	16	17
Цена предложения, руб./кв.м.		83 333	83 333	81 250	73 529
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка %		0%	0%	0%	0%
Скоррект. величина, руб.		83 333	83 333	81 250	73 529
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка %		0%	0%	0%	0%
Скоррект. величина, руб.		83 333	83 333	81 250	73 529
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка %		0%	0%	0%	0%
Скоррект. величина, руб.		83 333	83 333	81 250	73 529
Возможность торга	Отсутствует	Возможен	Возможен	Возможен	Отсутствует ⁵
Корректировка %		-7,5%	-7,5%	-7,5%	0
Скоррект. величина, руб.		77 083	77 083	75 156	73 529
Дата предложения/ Время продажи	Май 2020 г.	Май 2020 г.	Май 2020 г.	Май 2020 г.	Май 2020 г.
Корректировка %		0%	0%	0%	0%
Скоррект. величина, руб.		77 083	77 083	75 156	73 529
Месторасположение	Нижегородская обл, г Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул Звездинка, дом 18	Нижегородская обл, г Нижний Новгород, Нижегородский р-н, пл.Свободы	Нижегородская обл, г Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул.Арзамасская	Нижегородская обл, г Нижний Новгород, Нижегородский р-н, пер.Холодный	Нижегородская обл, г Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул.Костина, д.6, корп.1
Корректировка %		0%	0%	0%	0%
Скоррект. величина, руб.		77 083	77 083	75 156	73 529
Площадь	17,4	18	15	16	17
Корректировка %		0%	0%	0%	0%
Скоррект. величина, руб.		77 083	77 083	75 156	73 529
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость кв.м.		77 083	77 083	75 156	73 529

⁵ По результатам интервьюирования продавца

Обоснование корректировок

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

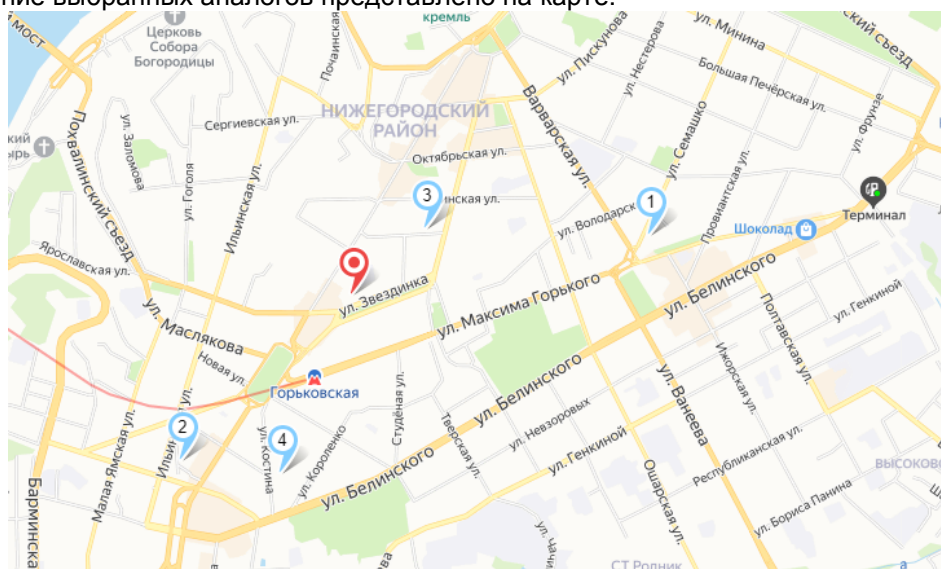
Корректировка по условиям торга учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов. В результате консультаций с ведущими операторами на рынке недвижимости («КупиДом», тел. 423-30-20, «Монолит Истейт», тел.434-15-30, «Нотра-НН», тел. 410-24-13), оценщиком было выявлено, что величина торга составляет от 5% до 10%. С учетом конъюнктуры рынка величина скидки на торг принята равной среднему значению интервала – 7,5%.

Корректировка на дату продажи (предложения). Состояние рынка может изменяться в зависимости от многих факторов, поэтому необходимо учитывать состояние рынка во время сделок с аналогами. Выявленные предложения не требуют корректировки по данному фактору, т.к. вся полученная информация является актуальной на дату оценки.

Корректировка на вид сделки. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. В том случае, если аналог представляет собой альтернативную продажу, достаточно большое количество предложений на рынке и все еще низкий спрос позволяют быстро подобрать альтернативу. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка по месторасположению подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно оживленного места и развитой инфраструктуры, а также учитывает престижность района.

Местоположение выбранных аналогов представлено на карте:



Аналоги и объект оценки расположены в центральной части Нижегородского района, имеют сопоставимые локальные характеристики местоположения.

Корректировка на площадь. В сегменте парковочных мест, рассчитанных на 1 машиноместо (площадью до 20 кв.м.) данный фактор не влияет на удельную стоимость объекта (см. Анализ рынка). Проведение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций Нижегородской области. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Результаты анализа выборки итоговых скорректированных цен объектов-аналогов представлены в следующей таблице:

№ п/п	Скорректированные цены объектов – аналогов, руб/кв.м.	Математическое ожидание (среднее арифметическое значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное (требуемое) значение коэффициента вариации, не более
1	77 083	75 713	1716	2,3%	33% ⁶
2	77 083				
3	75 156				
4	73 529				

⁶ С.В.Грибовский С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М.:Финансы и статистика, 2009, с.97

Как видно из таблицы, коэффициент вариации существенно меньше нормативного значения (33%), поэтому с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. В таком случае стоимость 1 кв.м. исследуемого объекта может быть принята среднему значению выборки.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого помещения площадью 17,4 кв.м, полученная методом сравнения продаж, составляет: 17,4 кв.м. * 75 713 руб./кв. м = 1 317 406 руб.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет:

1 317 406 (Один миллиона триста семнадцать тысяч четыреста шесть) руб.

10. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости помещения

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что парковочное место не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

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

Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	1 317 406	1,00	1 317 406
Доходный подход	Не применялся	–	–
Рыночная стоимость объекта, руб.			1 317 406

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 17,4 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская обл, г Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул Звездинка, дом 18, по состоянию на 12 мая 2020 г. составляет:

1 317 406 (Один миллиона триста семнадцать тысяч четыреста шесть) руб.

11. Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;

- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;

- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

- оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;

- квалификация оценщика, участвовавшего в проведении оценки, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

Оценщик

_____ /Лысов Д.В./

Директор ООО «Независимое Экспертное Бюро»

_____ /Лысов Д.В./

м.п.

12. Использованные материалы

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Копия Свидетельства о государственной регистрации права
- Копия Распоряжения

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержден приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержден приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержден приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержден приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611;
- СИПОД НП СМАО «Оценка недвижимости»
- Международные стандарты оценки МСО 1-4. Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ). Москва 1995 г.

Научная литература:

- Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.
- Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
- Яскевич Е.Е. "Практика оценки недвижимости", Москва 2011 г.
- Скоркин С.С. Методика определения корректировок на различия в численных значениях элементов сравнения на основе функции полезности недвижимости, <http://appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/Skorin-05-10.doc>
- Бабенко Р.В. Оценка стоимости жилой недвижимости (Практическое пособие). – Ростов н/Д: Ростиздат, 2005

Приложение № 1 Фотографии объекта оценки



Общий вид дома, въезд



Общий вид машино-места

Приложение № 2 Распечатки интернет-страниц с предложениями аналогов Аналог №1

Входящие (19) - k.l. x | Купить машиноместо x | Купить гараж, маш. x | Купить гараж, маш. x | Машиноместо, 16 x | Купить парковочн. x | Купить парковочн. x

gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-pl-svobody-d-7-id2542540

GIPERNN.RU Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области
+ Подать объявление | Избранное | Вход / Регистрация

Продажа | Аренда | Спрос | Аналитика | Журнал | Сервисы | Поиск агента | Ещё

Главная / Продажа гаражей в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Объявление № 2542540

Продажа парковочного места на пл. Свободы, д. 7

Нижегородский район, Нижний Новгород

1 500 000 руб.

№: 2542540

Район: Нижегородский

Адрес: пл. Свободы, д. 7


Объект: парковочное место

Площадь: 18 м²

Материал стен: другой

Перейти на страницу дома

Фото | Карта



Семен
8-987-110-33-03

Ваше имя

Номер телефона

Электронная почта

Меня интересует парковочное место по адресу пл. Свободы

Отправить сообщение

В избранное | Распечатать

Поделиться: [S] [C] [F] [B]


Сообщить о нарушении

Подробное описание:

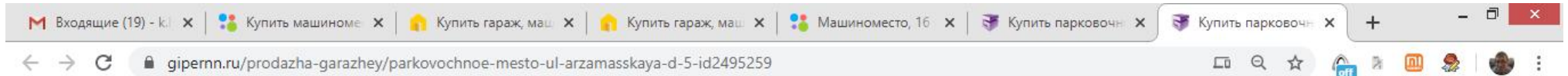
Два парковочных места, на -2 этаже место 108а и 108 б. В объявление цена за одно место.

Дата размещения: 09.01.2019 | Дата обновления: 03.03.2020 | Просмотров за последние 7дн.: 644

Дом 7 на пл. Свободы



Аналог №2



GIPERNN.RU
Продажа

Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области

+ Подать объявление

Избранное

Вход / Регистрация

Аренда

Спрос

Аналитика

Журнал

Сервисы

Поиск агента

Ещё

Главная / Продажа гаражей в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Объявление № 2495259

Продажа парковочного места на ул. Арзамасская, д. 5

Нижегородский район, Нижний Новгород

1 250 000 руб.

№: 2495259

Район: Нижегородский

Адрес: ул.
Арзамасская,
д. 5

Объект: парковочное
место

Площадь: 15 м²

Материал стен: кирпич

[Перейти на страницу дома](#)

Фото

Карта



Мария

ЖБС-риэлти

8-910-790-87-08

Меня интересует парковочное место по адресу ул. Арзамасская

[Отправить сообщение](#)



В избранное



Распечатать

Поделиться: [S](#) [E](#) [f](#) [B](#)

[Сообщить о нарушении](#)

Подробное описание:

Продаю парковочное место 15кв.м., в подземной стоянке под жилым домом.

Дата размещения: 30.08.2018

Дата обновления: 26.12.2019

Просмотров за последние 7дн.: 36

[Дом 5 на ул. Арзамасская](#)



Аналог №3

Входящие (16) - k.lysov@gmail.com | Купить парковочное место в | Купить парковочное место в | Купить парковочное место на | Личный кабинет — Яндекс.Недвижимость | +

gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-per-holodnyy-d-10-id2513986

Продажа | Аренда | Спрос | Аналитика | Журнал | Сервисы | Поиск агента | Ещё

Главная / Продажа гаражей в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Объявление № 2513986

Продажа парковочного места на пер. Холодный, д. 10

Нижегородский район, Нижний Новгород

1 300 000 руб. Фото | Карта

№:	2513986
Район:	Нижегородский
Адрес:	пер. Холодный, д. 10
Объект:	парковочное место
Площадь:	30 м²
Материал стен:	другой

[Перейти на страницу дома](#)

Ваше имя:

Номер телефона:

Электронная почта:

Меня интересует парковочное место по адресу пер. Холодный

Отправить сообщение

В избранное | Распечатать

Поделиться: [VK](#) [Telegram](#) [Facebook](#) [WhatsApp](#)

Сообщить о нарушении

Подробное описание:

Теплая парковка. Лифт. Видеонаблюдение, освещение, качественная уборка. 2 отдельных въезда на -1 и -2 этажи. В наличии 10 парковочных мест.

Дата размещения: 16.10.2018 | Дата обновления: 17.12.2019 | Просмотров за последние 7 дн.: 21

Windows | Home | WhatsApp | Telegram | Calculator | File Explorer | Google Chrome | Microsoft Word | Microsoft Excel | 16:07 12.05.2020

Аналог №4

Входящие (16) - k.lysov@gmail.com | Купить парковочное место в Н. | Купить парковочное место в п. | Купить парковочное место на | Личный кабинет — Яндекс.Не. | +

gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-kostina-d-6-k1-id2495262

GIPERNN.RU Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области

Продажа | Аренда | Спрос | Аналитика | Журнал | Сервисы | Поиск агента | Ещё

Подать объявление | Избранное | Вход / Регистрация

Главная / Продажа гаражей в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Объявление № 2495262

Продажа парковочного места на ул. Костина, д. 6 к1

Нижегородский район, Нижний Новгород

1 250 000 руб. Фото Карта

№:	2495262
Район:	Нижегородский
Адрес:	ул. Костина, д. 6 к1
Объект:	парковочное место
Площадь:	17 м²
Материал стен:	бетонные блоки

Перейти на страницу дома

Ваше имя:

Номер телефона:

Электронная почта:

Меня интересует парковочное место по адресу ул. Костина

Отправить сообщение

В избранное | Распечатать


Поделиться: [S](#) [E](#) [f](#) [B](#) | Сообщить о нарушении

Подробное описание:

Продаю парковочное место №99 в подземной отапливаемой стоянке под жилым домом.

Дата размещения: 30.08.2018 | Дата обновления: 26.12.2019 | Просмотров за последние 7дн.: 20

Дом 6 к1 на ул. Костина



Приложение № 3 Документы Заказчика

Серия 52-АА

№ 513377

Российская Федерация
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое
имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права

Дата выдачи: 14 октября 2002 года

Документы-основания: 1. ДОГОВОР О ДОЛЕВОМ УЧАСТИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА С ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ. Заключили: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ФИРМА "АВТОЗАВОДСТРОЙ-7" - с одной стороны, и НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ - с другой стороны 11 февраля 2002 года. 2. ДОГОВОР ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ. Заключили: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ФИРМА "АВТОЗАВОДСТРОЙ-7" - с одной стороны, и НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ - с другой стороны 18 июня 2002 года

Субъект (субъекты) права:
НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

Вид права: ПРАВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Объект права: Нежилое встроенное помещение №32, Площадь: общая 17,40 кв.м., Этаж: ПОДВАЛ

Адрес (местоположение) объекта: Город НИЖНИЙ НОВГОРОД, улица ЗВЕЗДИЧКА, дом 18

Кадастровый (или условный) номер: 52:18:06 00 57:0022:05455:Б:П032

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

«14» октября 2002 года сделана запись регистрации №52-01/01-117/2002-52

Регистратор ПАРШИН О.Ю.

(Ф.И.О.)



М.П.



**Министерство
имущественных и земельных отношений
Нижегородской области**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

02.04.2020

326-11-162319/20

№ _____

г. Нижний Новгород

О передаче государственного имущества
из оперативного управления в хозяйственное
ведение

В соответствии со ст. 209, 299 ГК РФ, Положением о министерстве имущественных и земельных отношений Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 22.03.2018 №183, на основании обращений Управления делами Правительства и развития кадрового потенциала Нижегородской области и ГП НО «ДиРОН» (ИНН 5260055120):

1. Изъять из оперативного управления Управления делами Правительства и развития кадрового потенциала Нижегородской области и передать в хозяйственное ведение ГП НО «ДиРОН» государственное имущество:

- нежилое встроенное помещение № 32, общая площадь 17,4 кв.м., подвал, кадастровый номер 52:18:0060057:712, расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Звездинка, д.18, кадастровый номер 52:18:0060057:712;

- нежилое встроенное помещение №31, общей площадью 16,00 кв.м., подвал, кадастровый номер 52:18:0060057:711, расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Звездинка, д.18, кадастровый номер 52:18:0060057:711.

2. Управлению делами Правительства и развития кадрового потенциала Нижегородской области и ГП НО «ДиРОН» представить на утверждение в министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области акты приема-передачи государственного имущества в 3-х недельный срок с момента издания настоящего распоряжения.

Заместитель министра

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 03A29F91EE10F044909FAA6400D31C5E0D
Кому выдан: Башкирова Мария Сергеевна
Действителен: с 06.06.2019 до 06.06.2020

М.С.Башкирова

Приложение № 4 Документы Оценщика



ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 5491R/776/00035/9

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00035/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** Наименование: Лысов Дмитрий Владимирович
Адрес: Нижегородская область, г. Бор, с. Редькино, д. 98А
- Объект страхования:** - имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
- Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
- Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** 5 000 000 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
- Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000 (Пять миллионов и 00/100) рублей.
- Франшиза:** не устанавливается
- Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.
- Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «27» сентября 2019 г. и действует до «26» сентября 2020 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Заботина Н.С./

Страховщик

Страхователь:

/Лысов Д.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Н.Новгород «05» сентября 2019 г.

Полис № 5491R/776/00035/9

Страхователь

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5491R/776/00034/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 5491R/776/00034/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «НЭБ»
Местонахождение: г. Нижний Новгород, ул. Космическая, д.54, кв. 215
ИНН 5256044373

Объект страхования: 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 требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате нарушения Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: Не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «27» сентября 2019г. и действует до «26» сентября 2020 г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
/Заботина Н.С./



Страхователь:
ООО «НЭБ»
/Лысов Д.В./



Место и дата выдачи полиса:
г. Н. Новгород
«05» сентября 2019 г.

Полис № 5491R/776/00033/8

Страховщик _____

Страхователь _____



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 января 2008 года
дата включения в реестр

1474
№ согласно реестру

Лысов Дмитрий Владимирович

паспорт 2202 618691 выдан УВД Автозаводского района
г. Нижнего Новгорода 08.08.2002, код подразделения 522-001,
зарегистрирован: г. Нижний Новгород, ул. Космическая, д. 54, кв. 215

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева



125315, г. Москва, Ленинградский проспект,
д.74А, БЦ «Сокол», 2-й этаж
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

№ 4787

Дата выдачи: 26.05.2011г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Директора ООО "Независимое Экспертное Бюро" Лысова Д.В.** о том, что **Лысов Дмитрий Владимирович** является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАОс»), включен(а) в реестр оценщиков "14" января 2008 г. за регистрационным № 1474.

И.о. Руководителя отдела ведения реестра НП «СМАОс»



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005650-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Лысову Дмитрию Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.