

**Частнопрактикующий оценщик Уханов Петр Евгеньевич**

# **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**

**Рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м**

**№ 5163**



**Нижний Новгород  
2022 г.**

## ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК УХАНОВ ПЕТР ЕВГЕНЬЕВИЧ

Тел (951) 917-50-00, E-mail: [ukhanov\\_p@mail.ru](mailto:ukhanov_p@mail.ru)

Дата: «15» сентября 2022 г.

Муниципальное предприятие города  
Нижнего Новгорода «Муниципальная  
недвижимость»

### Заключение по результатам оценки

Частнопрактикующий оценщик Уханов Петр Евгеньевич согласно договору оказания услуг по оценке №75 от 01 сентября 2022 г. произвел оценку рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н. ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м.

Оценка произведена по состоянию на «15» сентября 2022 г. для заключения договора аренды. Развернутая характеристика объекта оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчете об оценке № 5163 от «15» сентября 2022 г., который является неотъемлемой частью данного заключения. Отчет выполнен в полном соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., с Федеральными стандартами оценки №№1,2,3,7. Кроме того, Оценщик, являясь членом Общероссийской общественной организации Русское Общество Оценщиков (РОО), соблюдает положения стандартов и правил оценочной деятельности Русского Общества Оценщиков, а также основные положения Международных и Европейских стандартов оценки (МСО и ЕСО). Стандарты РОО, МСО и ЕСО соблюдаются в части не противоречащей ФСО.

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению:

**Рыночная стоимость здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м, составляет:**

№	Наименование показателя	РС с НДС, руб.	РС без НДС, руб.
1	Рыночная стоимость объекта недвижимости	12 765 000	10 637 500

**рыночная стоимость права пользования в месяц (с учетом платы за землю) составляет:**

№	Наименование показателя	РС с НДС, руб.	РС без НДС, руб.
2	Рыночная стоимость права пользования в месяц (с учетом платы за землю), руб.	157 000	130 833

**рыночная стоимость права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев составляет:**

№	Наименование показателя	РС с НДС, руб.	РС без НДС, руб.
1	Рыночная стоимость права на заключение договора аренды, руб.	256 000	213 333

В соответствии с основными принципами оценки Оценщик, выполнивший отчет является независимым Оценщиком. Размер вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов оценки. У Оценщика нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета.

Частнопрактикующий оценщик:



Уханов П.Е.

Частнопрактикующий оценщик Уханов Петр Евгеньевич

Утверждаю:

/Уханов П.Е./



ОТЧЕТ № 5163

## ОБ ОЦЕНКЕ

Рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м

Дата проведения оценки:	«15» сентября 2022 г.
Дата составления отчета:	«15» сентября 2022 г.
Место составления отчета:	г. Нижний Новгород
Заказчик:	Муниципальное предприятие города Нижнего Новгорода «Муниципальная недвижимость»
Оценщик:	ЧПО Уханов Петр Евгеньевич

## Оглавление

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	5
1.2. Задание на оценку .....	6
1.3. Применяемые стандарты оценки.....	7
1.4. Сведения Заказчику оценки и об оценщике.....	8
1.5. Цель оценки и вид оцениваемой стоимости.....	9
1.6. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных и источники их получения .....	9
1.8. Имущественные права .....	10
1.9. Процедура оценки (содержание и объем работы осуществленной для проведения оценки) .....	10
1.10. Анализ достаточности и достоверности данных .....	10
1.11. Сертификат качества оценки (заявление о соответствии) .....	10
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
2.1. Характеристика объекта оценки .....	12
2.2. Данные учета и инвентаризации .....	12
2.3. Местоположение объекта оценки .....	13
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....</b>	<b>14</b>
3.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки .....	14
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	16
3.3. Анализ фактических данных о ценах объектов из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект .....	17
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	18
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>26</b>
4.1. Анализ участка как условно-свободного .....	26
4.2. Анализ участка с имеющейся застройкой.....	27
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>28</b>
5.1. Обоснование выбора подходов, используемых при оценке .....	28
5.2. Методика оценки рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода .....	28
5.3. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода .....	29
5.4. Методика оценки рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю) с использованием сравнительного подхода .....	35
5.5. Определение рыночной стоимости права пользования с использованием сравнительного подхода .....	35
5.6. Методика оценки рыночной стоимости права на заключение договора аренды с использованием сравнительного подхода .....	42
5.7. Определение рыночной стоимости права на заключения договора аренды с использованием сравнительного подхода.....	42
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>46</b>
<b>7. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.....</b>	<b>47</b>
<b>8. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>47</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....</b>	<b>48</b>
Фотоматериалы .....	48
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....</b>	<b>49</b>
Материалы сети Интернет и данные справочника .....	49
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....</b>	<b>71</b>
Копии документов, предоставленных для проведения оценки .....	71

## 1. Общие сведения

### 1.1. Основные факты и выводы

Дата составления отчета	«15» сентября 2022 г.
Дата определения стоимости (дата оценки, дата проведения оценки)	«15» сентября 2022 г.
Порядковый номер отчета	5163
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Производится оценка рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №75 от 01 сентября 2022 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Сравнительный	Доходный	Затратный	
	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.			
	12 765 137	Не использовался	Не использовался	
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.		С НДС	Без НДС
			12 765 000	10 637 500

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Сравнительный	Доходный	Затратный	
	Рыночная стоимость права пользования в месяц (с учетом платы за землю), руб.			
	156 964	Не использовался	Не использовался	
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость права пользования в месяц (с учетом платы за землю), руб.		С НДС	Без НДС
			157 000	130 833

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Сравнительный	Доходный	Затратный	
	Рыночная стоимость права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев, руб.			
	321 089	Не использовался	Не использовался	
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев, руб.		С НДС	Без НДС
			256 000	213 333

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием для заключения договора аренды. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
--	---

## 1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Производится оценка рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м
Состав объекта оценки	Единый объект недвижимости без обособленных частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки содержатся в следующих документах: 1. Выписка из ЕГРН; 2. Технический план здания.
Имущественные права на объекты оценки	Собственность города Нижнего Новгорода.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, право пользования, право на заключение договора аренды. Обременения и ограничения права не зарегистрированы.
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и любые связанные с этим ограничения	Использование для заключения договора аренды. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.
Вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости (дата оценки, дата проведения оценки)	«15» сентября 2022 г.

### Допущения, на которых должна основываться оценка (Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения):

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком. Оценщик не производил обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.
4. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
5. В отчете указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией того, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который

- невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от оценщика причинам.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
  7. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
  8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта для предполагаемого использования результатов оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
  9. В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним.
  10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
  11. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений. Промежуточные результаты в отчете приведены для удобства восприятия округленно.
  12. В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода).
  13. Настоящий Отчет выполнен с указанной в п. 1.2 целью и предназначен исключительно для выше оговоренного использования. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования. Оценщик не принимает также юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в отчете, или в случае какого-либо другого использования.
  14. Принятые и сформулированные выше допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов. Оценщик не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
  15. Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для другого использования, чем указано выше.
  16. При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку).

### **1.3. Применяемые стандарты оценки**

Отчет выполнен в полном соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки №1, 2, 3, 7 [2, 3, 4, 5]. Оценщик является членом СРО «РОО», поэтому настоящая работа учитывает требования стандартов РОО [10]. Кроме того, поскольку РОО является членом Международного комитета по стандартам оценки IVSC, а также Европейской группы ассоциаций Оценщиков TEGoVA, мы учитываем основные требования Международных стандартов оценки (МСО) и Европейских стандартов оценки (ЕСО) [8, 9]. Стандарты РОО, МСО и ЕСО применяются в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

#### 1.4. Сведения Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Муниципальное предприятие
Реквизиты Заказчика	Муниципальное предприятие города Нижнего Новгорода «Муниципальная недвижимость» (ИНН\КПП 5261018587\526001001, ОГРН 52004482671 от 26.08.2010. Адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д.93, пом.П14
Оценщик (Осуществляет оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой)	Уханов Петр Евгеньевич. Паспорт: серия 2217 № 773305, дата выдачи 09.11.2017, кем выдан Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Московском р-не г. Нижнего Новгорода. Местонахождение: 603157, г. Нижний Новгород, ул. Красных Зорь, д. 24, кв. 199, т. +79519175000, ЭП: ukhanov_p@mail.ru Оценщик 1-й категории. Член в саморегулируемой организации оценщиков «РОО» Рег. № 002598. Дата регистрации 03.01.2008 г. <b>Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025550-1 от 15.07.2021 г.</b> Страховой полис №433-542-132316/21 от 22.12.2021 г., выдан СПАО «ИНГОССТРАХ», Дополнительное соглашение №1 от 14.01.2022 г. Стаж работы в оценочной деятельности 23 года.
Сведения о независимости оценщика согласно ст. 16 закона «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Отсутствует вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Индивидуальный предприниматель, заключивший договор на проведение оценки с заказчиком не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также не подпадает под иные случаи (ограничения), установленные законодательством Российской Федерации. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке	Другие специалисты не привлекались.

отчета об оценке организациях и специалистах	
--	--

### **1.5. Цель оценки и вид оцениваемой стоимости**

В соответствии с договором об оценке требуется оценить рыночную стоимость объекта недвижимости, а также рыночную стоимость права пользования объектом недвижимости и рыночную стоимость права на заключение договора аренды для заключения договора аренды. Понятие "рыночная стоимость", используемое в данном отчете, раскрывается в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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.

### **1.6. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Для проведения работ по оценке объекта недвижимости Оценщик использовал документы, предоставленные Заказчиком. Перечень документов приведен в Задании на оценку (раздел 1.2). Копии используемых документов приведены в Приложении 3. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

Предоставленную Заказчиком информацию Оценщик считает достаточной для выполнения оценки в соответствии с требованиями законодательства, российскими и международными стандартами [2, 3, 4, 8, 9, 10].

Основными источниками информации, использованными в отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы и экспертные оценки. Ссылки на источники информации приводятся в таблицах отчета, содержащих описание объектов-аналогов.

### **1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных и источники их получения**

Данные, использованные при проведении оценки объекта оценки с указанием источников их получения, приводятся в тексте отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

### **1.8. Имущественные права**

На дату оценки объект недвижимости, для которого производится оценка рыночной стоимости, находится в собственности г. Нижний Новгород.

Под правом собственности понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством.

Объект оценки считается свободным от каких бы то ни было долговых обязательств.

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на рассматриваемый объект оценки предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства.

### **1.9. Процедура оценки (содержание и объем работы осуществленной для проведения оценки)**

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

### **1.10. Анализ достаточности и достоверности данных**

В ходе описания объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения юридической и технической документации, представленной Заказчиком оценки.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании информации Заказчика, соотнесенной с собственными исследованиями рынка, действующих нормативных документов, информацией, представленной специализированными организациями.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также 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.

### **1.11. Сертификат качества оценки (заявление о соответствии)**

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

3. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
4. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

## 2. Описание объекта оценки. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В соответствии с заданием производится оценка здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м. Результаты осмотра отражены в фотоматериалах.

### 2.1. Характеристика объекта оценки

Объект оценки представляет собой нежилое здание. Ликвидность объекта оценки характеризуется как средняя.

#### Технические параметры и физическое состояние объекта недвижимости

Основные технические параметры и сведения о физическом состоянии объекта оценки приводятся в таблице 1.

#### Описание и физическое состояние здания, в котором расположено оцениваемое помещение

Таблица 1

Тип объекта	Здание
Площадь, кв. м.	117,4
Местоположение	г. Нижний Новгород, Канавинский р-н., ул. Вокзальная, строение 27А
Положение, относительно транспортных и людских потоков	красная линия
Этаж	1-й
Отдельный вход	есть
Материал стен здания, в котором расположено помещение	железобетон
Состояние здания, в котором расположено помещение	удовлетворительное
Описание отделки помещения	Пол: плитка, бетон
	Стены: покраска, обои
	Потолок: подвесной типа "Армстронг"
	Двери: входные металлические остекленные
	Окна: металлическая остекленная витрина, ленточное остекление
ВИС: электричество	
Состояние отделки помещения	Требует косметического ремонта
Текущее использование	Не используется. Ранее использовалось как торговый павильон.

### 2.2. Данные учета и инвентаризации

Балансовая стоимость объекта оценки – отсутствует.

### 2.3. Местоположение объекта оценки

#### Район расположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода<sup>1</sup>.

Канавинский район – один из самых древних в Нижнем Новгороде. Первое упоминание о Кунавинской слободе датируется 1599 годом. А в нижегородской Сотной Грамоте 1621 года говорится: “ за Окою – слободка Кунавинская, а въ ней живутъ мелкие тяглые люди...”. Написание “Кунавино” оставалось до середины 19 века. До сих пор неизвестно, чему слобода обязана своим названием. Есть предположение, что слово “Кунавино” происходит от названия денежной единицы “куны”, которой платили подати заезжие купцы.

Год 1928 считается официальной датой образования Канавинского района, а до этого о нем писали: “Город Кунавин, бывшая слобода, ныне уездный город” (Нижегородский календарь-справочник, 1923 год).

Сегодня Канавинский район – это один из крупнейших промышленных районов города; это транспортный узел внешних и внутренних путей всероссийского значения, здесь находятся железнодорожный и автовокзалы; это крупный торговый центр, где расположена обширная сеть продовольственных и промтоварных рынков, магазинов и предприятий бытового обслуживания.

#### Местоположение внутри района

Объект оценки расположен в центральной части района. Расположение здания отмечено на следующей карте.

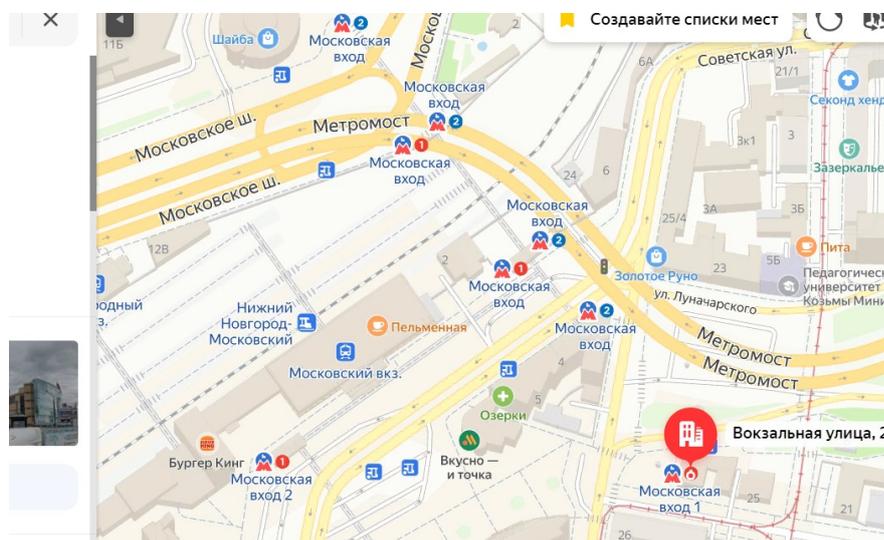


Рис. 1. Расположение объекта оценки (Источник: Яндекс-карты)

<sup>1</sup> <http://ru.wikipedia.org>.

### **3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов**

#### **3.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки**

По оценке Минэкономразвития России<sup>2</sup>, в мае 2022 г. ВВП снизился на -4,3% г/г (после -2,8% г/г в апреле). Основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса. Из базовых отраслей экономики ускорилось падение оптовой торговли (-15,5% г/г в мае после -11,9% г/г месяцем ранее). Ухудшение динамики также фиксировалось в объемах грузооборота транспорта: -1,8% г/г в мае после снижения на -1,5% г/г в апреле (данные за апрель пересмотрены Росстатом – ранее фиксировалось снижение на -5,9% г/г). Годовая динамика в промышленном производстве в мае сохранилась практически на уровне предыдущего месяца (-1,7% г/г после -1,6% г/г). Снижение выпуска в добывающих отраслях замедлилось до -0,8% г/г (после -1,6% г/г в апреле) за счет меньших по сравнению с апрелем темпов снижения в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых (добыча угля – снижение на -4,0% г/г в мае после -6,5% г/г в апреле, добыча нефти и газа – снижение на -3,0% г/г в мае после -3,6% г/г в апреле). В обрабатывающих производствах снижение выпуска составило -3,2% г/г после -2,1% г/г в апреле. Ситуация по отраслям остается неравномерной: выпуск машиностроительного комплекса в мае снизился на -6,5% г/г, при этом снижение в автомобильной промышленности ускорилось до -66,0% г/г в мае после -61,5% г/г в апреле, а в электронике, напротив, наблюдалось ускорение темпов роста с 20,3% г/г в апреле до 36,2% г/г в мае. Также наблюдается положительная динамика в фармацевтике – рост на 29,4% г/г, производстве строительных материалов – на 2,6% г/г. В строительстве и сельском хозяйстве темпы роста замедлились, но сохранились в положительной области. Темпы роста объемов строительных работ, вносящие основной положительный вклад в ВВП месяцем ранее, сократились более чем в два раза (3,6% г/г после роста на 7,9% г/г в апреле). В сельском хозяйстве в мае годовая динамика также несколько снизилась, но продолжила вносить положительный вклад в ВВП (рост составил 2,1% г/г после 3,2% г/г в апреле).

Потребительская активность в мае стабилизировалась на низких уровнях. По оценке Минэкономразвития России, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению сократился на -7,5% г/г в мае (-7,2% г/г месяцем ранее), в основном за счет снижения оборота розничной торговли. При этом уровень безработицы (по методологии МОТ) сохраняется на исторических минимумах, продолжив снижение в мае до 3,9% от рабочей силы после 4,0% месяцем ранее. Численность безработных также сокращается и составила в мае 2,9 млн человек. В апреле реальные заработные платы сократились на -7,2% г/г (после роста в марте на 3,6% г/г). Снижение связано, в том числе, с переносом части выплат с апреля на март: так, наибольшее замедление в апреле продемонстрировали отрасли, в которых в марте были зафиксированы рекордные темпы роста заработных плат (добыча, сфера информационных технологий, финансовая деятельность).

Кредит экономике незначительно вырос на 0,1% м/м1 после -0,4% м/м в апреле (в годовом выражении – замедление до 11,7% г/г после 13,4% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте кредитования физлиц (потребительские и ипотечные кредиты): (-0,3% м/м в мае после -0,9% м/м в апреле). При

---

<sup>2</sup><https://economy.gov.ru/material/file/e4af45e117a1ae704a2b53257d8cd40c/20220629.pdf>

этом в сегменте корпоративного кредитования (+0,3% м/м в мае после -0,1% м/м в апреле) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

Социально-экономическое положение Нижегородской области в период предшествующий дате оценки, характеризовалось следующими основными показателями.

### Социально-экономическое положение региона<sup>3</sup>

Таблица 1

	Март 2022 г.	Март 2022 г. в % к марту 2021 г.	Январь-март 2022 г.	Январь-март 2022 г. в % к январю-марту 2021 г.	Справочно январь-март 2021 г. в % к январю-марту 2020 г.
Индекс промышленного производства		105,1		113,6	100,1
Продукция сельского хозяйства, млн рублей				98,8	100,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	84644,0	106,6	233275,6	109,1	89,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	19579,2	100,8	55815,2	104,2	97,8
Индекс потребительских цен		110,0 <sup>1)</sup>		111,4	102,3 <sup>1)</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисекторный рынок)		108,5 <sup>1)</sup>		123,7	108,0 <sup>1)</sup>
Численность зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	7,7	33,9	7,6 <sup>2)</sup>	22,0 <sup>2)</sup>	в 4,6 р. <sup>2)</sup>
1) Данные на конец периода за март 2022 г. и март 2021 г. в % к декабрю 2021 г. и декабрю 2020 г. соответственно. 2) В среднем за месяц					

	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г. в % к февралю 2020 г.	Январь-февраль 2022 г.	Январь-февраль 2022 г. в % к Январю-февралю 2021 г.	Справочно Январь-февраль 2021 г. в % к Январю-февралю 2020 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	41413,0	110,2	41286,7	111,7	107,0
реальная		100,9		102,5	100,7

Таким образом экономическая ситуация в период, предшествующий дате оценки характеризуется положительной динамикой.

По данным Gipernn.ru на рынке продажи торговых помещений Нижнего Новгорода в период предшествующий оценке наблюдалась положительная динамика. Однако в августе 2022 года средняя цена предложения по сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,03% и составила 79 199,9 руб./кв.м.

<sup>3</sup>[https://nizhstat.gks.ru/storage/mediabank/Doklad\\_03-2022.pdf](https://nizhstat.gks.ru/storage/mediabank/Doklad_03-2022.pdf)

с данными за июль.

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

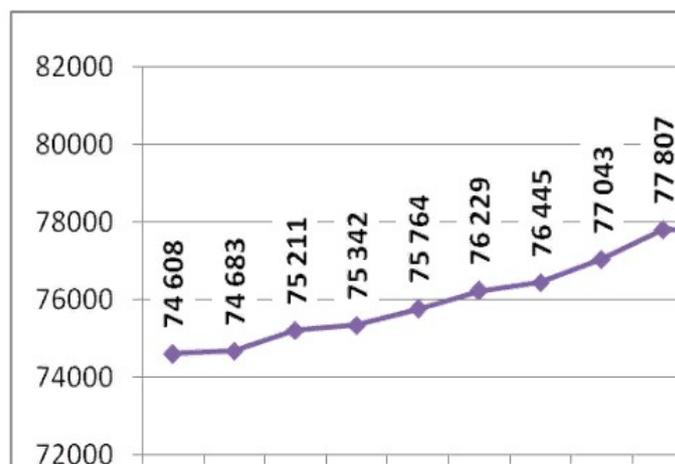


Рис. 2. Динамика средней цены предложения на рынке продажи торговых помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)

По данным Gipernn.ru на рынке аренды торговых помещений в течение года, предшествующего дате оценки наблюдалась положительная динамика.

помещении в августе наблюдалось в Московском районе и составило с данными за июль.

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

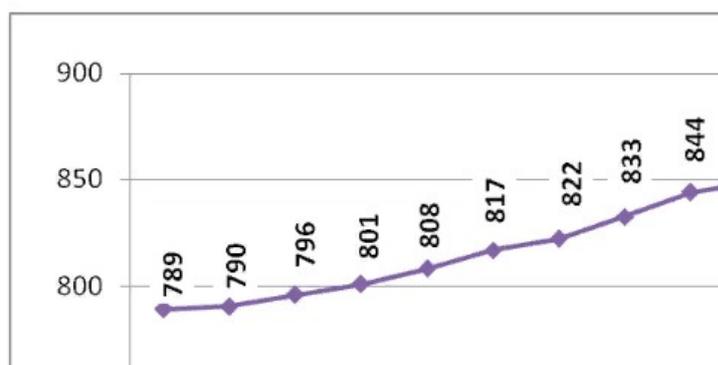


Рис. 3. Динамика средней цены предложения на рынке аренды торговых помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)

### 3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки представляет собой встроенное помещение, которое может использоваться как в качестве офисного, так и в качестве торгового. Исходя из этого, оцениваемый объект относится к сегментам офисной и торговой недвижимости, расположенной в г. Нижний Новгород. В тоже время следует иметь в виду, что помещение обладает сочетанием характеристик, которое делает привлекательным его использование в первую очередь в качестве торгового для размещения магазина розничной торговли.

### 3.3. Анализ фактических данных о ценах объектов из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект

Основным источником информации для анализа ценовой ситуации на рынке недвижимости, относящейся к указанному сегменту, служат информационные сайты сети Интернет. Величина и динамика средних цен на офисные помещения по районам города за последние месяцы представлены ниже<sup>4</sup>.



Рис. 4. Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке торговых помещений в зависимости от района (руб./м2)



Рис. 5. Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке аренды торговых помещений в зависимости от района (руб./м2)

Следует отметить, что хотя в аналитических обзорах принято разделять офисные и торговые объекты, такое деление во многих случаях является условным. Для того, чтобы нежилое помещение (здание) можно было эффективно использовать для торговли, оно должно обладать определенным сочетанием характеристик местоположения и физических параметров, которые не обязательны для помещений офисного назначения. Так для торговых помещений важно расположение на красной линии улиц с интенсивным движением и наличие отдельного входа. Однако анализ объявлений показывает, что часто сами продавцы относят объекты продажи по назначению одновременно как к офисным, так и к торговым помещениям, чтобы не терять потенциальных покупателей или арендаторов из-за слишком

<sup>4</sup> [https://www.gipermn.ru/analitika\\_ofisov](https://www.gipermn.ru/analitika_ofisov)

узкой сегментации. Поэтому оценщик обычно при анализе рассматривает предложения офисного и торгового назначения совместно. В данном случае при анализе арендных ставок оценщик отходит от этого правила в связи с тем, что оцениваемое помещение обладает сочетанием характеристик, которое делает привлекательным его использование в первую очередь для размещения магазина розничной торговли. Помещение расположено на красной линии одной из главных улиц города и района. Расположено на первом этаже, имеет отдельный вход с красной линии. Анализ предложений показывает, что помещения с таким сочетанием характеристик достаточно редки. Поэтому можно ожидать в среднем более высоких арендных ставок для аналогов, обладающих таким сочетанием характеристик, чем для гораздо более широкого круга объектов, которые не имеют полного набора.

Поиск предложений по продаже и аренде помещений офисного и торгового назначения производился в окрестности объекта оценки, ограниченной соответствующей частью административного района. Использованы предложения по продаже и аренде встроенно-пристроенных помещений. Помещения в бизнес-центрах и торговых центрах не рассматривались. Найденные предложения по продаже помещений торгового назначения приведены в таблице 4. Найденные предложения по аренде помещений торгового назначения приведены в таблице 6.

Как показывают данные таблиц в настоящее время на рынке наблюдается значительный разброс цен предложений для помещений офисного и торгового назначения, в том числе для объектов сопоставимого качества. Поэтому необходим анализ предложений с отбраковкой тех из них, цены которых явно выше других предложений сравнимого качества.

#### **Диапазоны цен предложений. Правило отбора аналогов из числа найденных предложений**

Цены продажи найденных предложений варьируются в диапазоне от 104 082 до 214470 руб./кв. м. Арендные ставки найденных предложений варьируются в диапазоне от 1100 до 2486 руб./кв. м. в месяц. Итоговые цены аукционов по продаже права аренды нежилых помещений в районе расположения объекта оценки варьируются от 1689 до 18189 руб. При этом все найденные аукционы проведены на продажу права аренды на срок 5 лет. Аукционов на продажу права аренды на меньший срок не обнаружено.

Правило отбора аналогов из числа найденных предложений формулируется следующим образом: при отсутствии иных причин для отвода в качестве аналогов выбираются предложения с наименьшими ценами при сравнимом качестве или наилучшего качества при сравнимой цене. Выводы о возможности использования каждого из найденных предложений в качестве аналога приведены в таблицах 4 и 6.

Цены продажи предложений, выбранных в качестве аналогов, варьируются в диапазоне от 109 572 до 132 258 руб./ кв. м. Арендные ставки предложений, выбранных в качестве аналогов, варьируются в диапазоне от 1100 до 1500 руб./ кв. м. в месяц.

Цены продажи права на заключение договора аренды, выбранные в качестве аналогов, варьируются в диапазоне от 1689 до 2955 руб./ кв. м.

### **3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.**

К основным факторам, влияющим на спрос, предложение и цены (ставки) объектов можно отнести:

1. Общеполитическую и социально-экономическую обстановку в стране и регионе;
2. Индивидуальные характеристики объекта.

Анализ первой группы факторов приведен в разделе 3.1.

Говоря об индивидуальных характеристиках объектов недвижимости, необходимо отметить, что главным фактором, определяющим цены продажи и аренды, является местоположение. Средние цены и арендные ставки торговой недвижимости в разных районах Нижнего Новгорода приведены на диаграммах 4 -5. При этом нужно иметь в виду, что расположение объекта в том или ином административном районе само по себе не является ценообразующим параметром. В действительности на цену влияет близость к неким территориально-экономическим зонам внутри города или района. Согласно исследованиям [16] такими зонами могут быть: культурный и исторический центр города, центры административных районов города, жилые кварталы, промзоны, окраины, территории старой застройки.

Данное обстоятельство следует учитывать при выборе аналогов. Для этого, во-первых, следует рассматривать в первую очередь предложения, расположенные в окрестности объекта оценки. Такая окрестность может определяться разными способами, в том числе как относительно однородная с точки зрения территориально-экономического зонирования часть района, в которой находится объект оценки или части нескольких смежных районов. Во-вторых, не следует использовать в качестве аналогов предложения из зон, которые резко отличаются от зоны расположения объекта оценки (например, центр района и промзона). В ряде случаев может быть полезным использовать опубликованные поправки на местоположение внутри населенного пункта [16].

Перечень иных факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости и интервалы их значений (возможные значения) приведены в следующей таблице, согласно рекомендаций [16].

#### Перечень основных факторов

Таблица 2

Расположение относительно красной линии	На красной линии	0,87	0,80-0,95
	Внутри квартала		
Общая площадь (фактор масштаба)	Без ограничений	См. рис. 6	
Наличие отдельного входа	Имеется	0,87	0,8-0,91
	Отсутствует		
Этаж <sup>5</sup>	Подвал	0,71	0,59-0,77
	Цоколь	0,81	0,7-0,84
	1-й	1	
	2-й и выше	0,92	0,8-0,93
Физическое состояние здания	Хорошее	1,23	1,17-1,28
	Удовлетворительное	1	
	Неудовлетворительное	0,72	0,67-0,78
Состояние отделки	Люкс (премиум)	1,10	1,03-1,18
	Стандарт	1	
	Эконом	0,89	0,83-0,96
	Требуется косметического ремонта	0,82	0,76-0,88
	Без отделки (требуется замены отделки)	0,72	0,67-0,77

<sup>5</sup> Диапазон возможных значений указан по усредненным данным для России.



Рис. 6

Перечень основных факторов, которые кроме местоположения влияют на арендные ставки офисно-торговой недвижимости и интервалы их значений (возможные значения) приведены в следующей таблице, согласно рекомендаций [16].

**Перечень основных факторов**

Таблица 3

Название фактора	Возможные значения фактора	Изменение цены под воздействием фактора <sup>6</sup>	
		Среднее	Интервал
Расположение относительно красной линии	На красной линии	0,87	0,80-0,95
	Внутри квартала		
Общая площадь (фактор масштаба)	Без ограничений	См. рис. 6	
Наличие отдельного входа	Имеется	0,85	0,79-0,92
	Отсутствует		
Этаж <sup>7</sup>	Подвал	0,71	0,59-0,77
	Цоколь	0,81	0,7-0,84
	1-й	1	
	2-й и выше	0,92	0,8-0,93
Физическое состояние здания	Хорошее	1,21	1,15-1,26
	Удовлетворительное	1	
	Неудовлетворительное	0,72	0,67-0,77
Состояние отделки	Люкс (премиум)	1,10	1,03-1,18
	Стандарт	1	

<sup>6</sup> В долях по отношению к значению фактора с наибольшей ценой.

<sup>7</sup> Диапазон возможных значений определен равным +/- 15% от среднего значения [16, стр 33].

Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м

	Эконом	0,89	0,83-0,96
	Требует косметического ремонта	0,82	0,76-0,88
	Без отделки (требует замены отделки)	0,72	0,67-0,77

### **Выводы**

В результате анализа рынка Оценщик установил:

- 1) Рынок продажи и аренды торговых объектов Нижнего Новгорода достаточно развит.
- 2) Рынок объектов торгового назначения, расположенных в разных районах Нижнего Новгорода, не однороден с точки зрения спроса и ликвидности.
- 3) Цена предложения и аренды торговых объектов в г. Н. Новгороде при сопоставимых параметрах варьируется в широких пределах. Поэтому необходим тщательный мониторинг и анализ рынка с целью выявления объектов, цены которых явно завышены относительно цен конкурирующих объектов.
- 4) Объем исследований в ходе анализа рынка достаточен для использования в оценке стоимости объекта оценки.

**Предложения о продаже помещений, сходных с объектом оценки**

Таблица 4

№	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6
Описание	Срочно в продажу помещение свободного назначения с отдельным входом на красной линии. Большое рекламное место. Одноэтажное помещение. Свой санузел. Большой автомобильный трафик. Развитая инфраструктура, хорошая транспортная доступность. Арендатор. Рассмотрим встречные предложения. Все вопросы по телефону.	Предлагаем на продажу торговое помещение 109 кв.м., расположенное по адресу: Совнаркомовская, 32, Канавинский район. Первый этаж двенадцатиэтажного жилого дома 1970 года постройки. Отдельный вход с улицы. По плану помещение состоит из двух торговых залов: 67,7+36,2кв.м.. Коммуникации все центральные. Электрическая мощность 15кВт. Оборудована пожарная и охранная сигнализация. Удобная транспортная развязка. Удобная парковка, автомобильный и пешеходный трафик.	Продажа нежилого помещения на 1 этаже с отдельным входом в микрорайоне Седьмое небо, подходит под любой вид деятельности, в том числе торговлю, медицину или общепит (есть качественная вытяжка, электричество 15 кВт, напряжение 380 Вольт). Помещение светлое, с ремонтом, выполнена шумоизоляция, есть место под рекламу на фасаде здания. Один взрослый собственник, более 5 лет, без обременений. Отличное расположение дома вдоль красной линии, места для парковки, высокая проходимость несомненные преимущества данного объекта.	Помещение в жк 7 небо, подходит по любой вид бизнеса. Подходит под продажу алкоголя. Собственность физ лица. Полная сумма в договоре, торга нет.	Арт. 26201824 Продажа готового бизнеса. Помещение с оборудованием под продуктовый магазин. Красная линия. Рядом "Нижегородская Ярмарка". Зона разгрузки. Много парковочных мест. Быстрая окупаемость, так как приносит в чистом виде от 100 до 200 тысяч в месяц. Оставим все данные по поставщикам. Торг.	Продается помещение 38,7 м2  - Красная линия - Огромный автомобильный трафик - Большой рекламный потенциал (остекление согласовано) - Отдельный вход - Сан узел в помещении - Новый ремонт в помещении
Источник	<a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/274101019/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/274101019/</a>	<a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/273741382/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/273741382/</a>	<a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/272599007/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/272599007/</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_62_m_2537699049">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_62_m_2537699049</a>	<a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/274917715/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/274917715/</a>	<a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/277280323/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/277280323/</a>
Телефон	8 910 123-84-99	8 906 366-86-73	8 910 895-30-92	89101021447	8 905 196-03-22	8 962 512-07-62
Площадь, кв.м.	49	109	90	62	57	38,7
Цена объекта, руб.	5 100 000	12 500 000	10 600 000	8 200 000	8 000 000	8 300 000
Цена за 1 кв.м., руб.	104 082	114 679	117 778	132 258	140 351	214 470

Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м

№	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6
Дата	14.09.2022	25.08.2022	12.09.2022	13.09.2022	14.09.2022	13.09.2022
Местоположение	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Должанская 33/11	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Совнаркомовская, 32	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, Волжская наб. 23	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, Волжская наб. 12	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Мануфактурная, 12	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Совнаркомовская, 5
Вывод о возможности использования в качестве аналога	Нет данных о состоянии отделки. Не рекомендуется использовать.	Используется в качестве аналога	Используется в качестве аналога	Используется в качестве аналога	Продажа с торговым оборудованием. Не рекомендуется использовать.	Удельная цена существенно выше цен других предложений. Не рекомендуется использовать.

### Предложения об аренде помещений, сходных с объектом оценки

Таблица 5

№	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4
Описание	<p>Сдаются торговые площади в новом современном 2 этажном здании. Отдельный вход с улицы. Здание расположено на первой линии. Рядом ТЦ "Республика", ТЦ "ЦУМ"</p> <p>Общая площадь здания - 1100 кв.м.</p> <p>Общая площадь помещения 1 этаж - 550 кв.м.</p> <p>Общая площадь помещения 2 этаж - 550 кв.м.</p> <p>Также имеется пристрой к зданию с отдельным входом, общей площадью 180 кв.м. Помещения одно объемные, правильной формы. Витринные окна.</p> <p>Пол и стены находятся в предчистовой отделке. Чистовая отделка будет произведена в кратчайшие сроки, с учетом пожеланий Арендатора.</p> <p>Рекламные места предоставляются на фасаде</p>	<p>На красной линии.</p> <p>На втором этаже магазин Изот готов сдать в субаренду небольшую площадь.</p> <p>Совместный вход</p>	<p>Аренда торгово-офисного помещения, общей площадью 85 кв.м. , находится на первом этаже (высокий) отдельно стоящего административного здания, окна на красную линию, наружная реклама , высокие транспортные и пешеходные потоки, вход общий. В соседях на этаже располагается кафе.</p> <p>Удобная транспортная развязка, метро.</p>	<p>Сдаётся коммерческое помещение в нежилом фонде, на срок от 11 месяцев. Общая площадь 177 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 5 этажного кирпичного дома. Центральное отопление. Централизованная канализация. Помещение класса D. Имеется несколько входов. Свободная парковка. Нижегородская область по адресу Чкалова, в центре города в Канавинском районе г. Нижний Новгород в 10 минутах пешком до метро Московская.</p>

Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м

№	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4
	здания. Коммунальные услуги (свет, вода, газ) оплачиваются отдельно.			
Источник	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovoy_ploschadi_550_m_2508390154">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovoy_ploschadi_550_m_2508390154</a>	<a href="https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-chkalova-d-6-id2841885">https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-chkalova-d-6-id2841885</a>	<a href="https://nn.cian.ru/rent/commercial/234001321/">https://nn.cian.ru/rent/commercial/234001321/</a>	<a href="https://nn.cian.ru/rent/commercial/273864051/">https://nn.cian.ru/rent/commercial/273864051/</a>
Телефон	89103813855	7-905-666-20-21	7 910 886-20-85	7 905 196-03-22
Площадь, кв.м.	550,00	40,00	85,00	177,00
Цена аренды (цена права пользования), руб. в месяц	605 000	60 000	127 500	440 000
Цена за 1 кв.м., руб.	1 100	1 500	1 500	2 486
Состав арендной ставки	не включая коммунальные платежи	не включая коммунальные платежи	не включая коммунальные платежи	не включая коммунальные платежи
Дата	13.09.2022	15.09.2022	13.09.2022	14.09.2022
Местоположение	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Литвинова 12	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Чкалова, 6	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Героя Фильченкова	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Чкалова, д. 1
Вывод о возможности использования в качестве аналога	Используется в качестве аналога	Используется в качестве аналога	Используется в качестве аналога	Ставка существенно выше ставок других предложений. Не рекомендуется использовать.

Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м

**Результаты аукционов по продаже права аренды помещений, сходных с объектом оценки**

Таблица 6

№	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4
Описание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000925500000000063/(lotInfo:info)#lotInfoSection-info">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000925500000000063/(lotInfo:info)#lotInfoSection-info</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000925500000000062/(lotInfo:docs)#lotInfoSection-docs">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000925500000000062/(lotInfo:docs)#lotInfoSection-docs</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100001132000000000512/(lotInfo:info)#lotInfoSection-info">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100001132000000000512/(lotInfo:info)#lotInfoSection-info</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100001132000000000572/(lotInfo:info)">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100001132000000000572/(lotInfo:info)</a>
Площадь, кв.м.	263,30	73,20	14,20	49,40
Цена права на заключение договора аренды (результат торгов) руб.	444 600	191 520	41 954	898 536
Цена за 1 кв.м., руб.	1 689	2 616	2 955	18 189
Срок аренды	5 лет	5 лет	5 лет	5 лет
Дата	30.06.2022	30.06.2022	23.05.2022	02.06.2022
Местоположение	г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Литвинова, дом 12/26 П8	г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Литвинова, дом 12/26 П5	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Карла Маркса, дом 19, лит. А, п. 11	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Карла Маркса, дом 11 п. 1
Вывод о возможности использования в качестве аналога	Используется в качестве аналога	Используется в качестве аналога	Используется в качестве аналога	Цена существенно выше цен других аукционов. Не рекомендуется использовать.

## 4. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке рыночной стоимости объекта оценки. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- участка земли как свободного;
- участка земли с улучшениями.

Понятие "Наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную стоимость оцениваемого имущества.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка вариантов использования имущества, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается. Критерием занесения в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из списка вариантов удаляются те, которые являются юридически и физически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения и т.д. К факторам физической осуществимости относятся физические размеры, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На третьем этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых вариантов. Если рассматриваемый вариант предполагает необходимость инвестиционных вложений, то критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) должна быть положительной. При этом чистая текущая стоимость определяется как разность между дисконтированной стоимостью будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.
- На последнем этапе осуществляется выбор варианта, обеспечивающего максимальную стоимость имущества (см. ЕСО, п. S4. 33). Если в рассматриваемом варианте предполагались капитальные вложения, то наилучший вариант определяется из условия максимума чистой приведенной стоимости.

### 4.1. Анализ участка как условно-свободного

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка под зданием, в котором расположены объекты недвижимости, как свободного, выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка. Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений.

#### **Физическая допустимость**

С точки зрения физической допустимости для земельного участка, на котором расположен объект оценки, можно предполагать широкий спектр возможных вариантов застройки: административная, торговая, жилая, и др.

#### **Юридическая допустимость**

При анализе юридических ограничений оценщик принимает во внимание предполагаемое использование результатов оценки. Поскольку оценка производится для определения рыночной стоимости встроенного помещения, следует предполагать, что пользователь участка не будет иметь возможности осуществлять снос и новое строительство. В связи с вышеизложенным, дальнейший анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного не проводится.

### **4.2. Анализ участка с имеющейся застройкой**

Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений и строительстве дополнительных объектов при сохранении и реконструкции существующих.

#### **Физическая допустимость**

Объект оценки представляет собой здание. При этом, исходя из физических характеристик, здание можно использовать в качестве офисного, торгового или для иных аналогичных целей.

#### **Юридическая допустимость**

Юридические ограничения для использования объекта по указанным физически возможным вариантам отсутствуют.

#### **Экономическая целесообразность**

Учитывая, что здание расположено в окружении других объектов городской застройки, физически возможные и юридически разрешенные варианты использования можно рассматривать как экономически целесообразные. В тоже время следует иметь в виду, что здание обладает сочетанием характеристик, которое делает привлекательным его использование в первую очередь в качестве торгового для размещения магазина розничной торговли (расположение в зоне активных людских потоков в деловой части района, расположение на красной линии, наличие отдельных входов).

#### **Вывод о наиболее эффективном использовании**

В качестве наиболее эффективного варианта использования объекта принимается вариант использования объекта оценки в качестве торгового.

## **5. Описание процесса оценки объекта оценки**

### **5.1. Обоснование выбора подходов, используемых при оценке**

Согласно п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

**Сравнительный подход** – 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.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 в случае, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, рекомендуется применять сравнительный подход. В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации о ценах предложений к продаже объектов, которые относятся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным, и рыночная стоимость объектов оценки в рамках данного отчета определяется с применением сравнительного подхода. В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж. Данный метод опирается непосредственно на рыночные данные и учитывают текущее состояние и ожидания рынка.

### **5.2. Методика оценки рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода**

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

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об

оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки. При этом оценка рыночной стоимости объекта оценки осуществляется традиционными методами статистических выводов, развитых в математической статистике.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Процедуру определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода можно разбить на следующие этапы:

1. Поиск аналогов.
2. Расчет удельной цены аналога на единицу его основной характеристики (площадь для зданий, объем для резервуаров, производственная мощность для оборудования и т.п.).
3. Определение поправок к стоимости сопоставимых объектов на различия, которые имеются между объектом оценки и сопоставимыми объектами.
4. Обобщение имеющихся данных по удельной цене аналогов, скорректированных с учетом необходимых поправок.
5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки умножением обобщенной удельной цены на величину основной характеристики объекта оценки.

### **5.3. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода**

#### **Поиск аналогов**

При выборе объектов-аналогов Оценщик учитывал состояние объекта оценки, тип его использования, а также расположение объекта. Объем доступных данных об объектах аналогов и правила их выбора для проведения расчетов (причины отказа от использования в качестве аналогов части предложений) указаны в таблице 4.

Использованные объекты-аналоги приведены в таблице 10. Приведенные объекты аналогии по мнению Оценщика наиболее близки к объекту оценки по основным характеристикам (район расположения, конструктивные характеристики, характер использования) из всей совокупности найденных аналогов.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Если продавец является плательщиком НДС, цена продажи включает НДС. Источником объявлений служит информация сети Интернет.

## **Определение поправок и расчет скорректированных цен аналогов**

### ***Поправка на уторгование***

Согласно опубликованным данным [16] средняя скидка при продаже офисно-торговых объектов зависит от уровня активности рынка и составляет 10% для активного рынка. Поправка составит  $1-10/100=0,9$ .

### ***Поправка на дату публикации объявлений***

Все приведенные аналоги актуальны на дату оценки, поэтому поправка на дату публикации объявлений не применяется.

### ***Поправка на тип объекта***

Влияние на цены объектов недвижимости типа объекта изучено в работе [16]. Согласно опубликованным результатам исследования среднее отношение цен встроенных помещений к ценам отдельностоящих зданий составляет 0,9. Здесь и далее расчет поправки для обратного случая производится по формуле:  $K_{\text{обратная}} = 1/K_{\text{прямая}}$ . Если объект оценки – отдельностоящее здание, а аналог встроенное помещение  $K = 1/0,9 = 1,11$ . Данные о применении или неприменении поправки к аналогам приведены в таблице 10.

### ***Поправка на район расположения и расположение внутри района***

Объект оценки расположен в центре деловой активности района. Аналоги расположены в окрестностях объекта оценки. Поправка применяется если аналоги расположены в местах, которые расположены на некотором удалении от центра деловой активности согласно рекомендаций [16]. Данные о применении или неприменении поправки к аналогам приведены в таблице 10.

### ***Поправка на положение относительно потоков***

Влияние на цены объектов недвижимости положения относительно транспортных и людских потоков изучено в работе [16]. Согласно опубликованным результатам исследования среднее отношение цен и арендных ставок объектов, расположенных внутриквартально, к ценам и арендным ставкам аналогичных объектов, расположенных на красной линии составляет 0,87. Обратная поправка составляет 1,15. Данные о применении или неприменении поправки к аналогам приведены в таблице 10.

### ***Поправка на масштаб***

Размер объектов недвижимости оказывает существенное влияние на удельную рыночную стоимость. Влияние на стоимость объектов недвижимости их размера изучено в работе [16]. Расчет поправки на масштаб производится по формуле:

$$K = (S_o/S_a)^{-0,128}$$

где:

$S_o$  – площадь объекта оценки;

$S_a$  – площадь аналога

Минимальная площадь ограниченная данной моделью – 6 кв.м.

Результаты расчета поправки для аналогов приведены в таблице 10.

### ***Поправка на этаж***

Как правило, рыночная стоимость помещений, расположенных в подвальных и цокольных этажах ниже, чем для помещений, расположенных в наземных этажах. Влияние

на цены объектов недвижимости этажа расположения изучено в работе [16]. Таблица поправок для разных случаев приведена ниже:

#### Поправки на этаж

Таблица 7

	Аналог				
	Этаж	1-й	2-й и выше	Цоколь	Подвал
Объект	1-й	1	1,08	1,23	1,41
	2-й и выше	0,92	1	1,14	1,31
	Цоколь	0,81	0,88	1	1,15
	Подвал	0,71	0,77	0,87	1

Данные о применении или неприменении поправки к аналогам приведены в таблице 10.

#### Поправка на наличие отдельного входа

Как правило, помещения с отдельным входом продаются и сдаются в аренду по более высоким ценам, чем помещения с общим входом. Влияние на цены объектов недвижимости наличия отдельного входа изучено в работе [16]. Согласно опубликованным результатам исследования среднее отношение цен офисно-торговых объектов, не имеющих отдельного входа, к ценам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход составляет 0,87. Обратная поправка составляет 1,15. Данные о применении или неприменении поправки к аналогам приведены в таблице 10.

#### Поправка на состояние здания

Влияние состояния объектов недвижимости на цены изучено в работе [16]. Таблица поправок для разных случаев приведена ниже:

#### Поправки на состояние здания

Таблица 8

	Аналог			
	Состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект	Хорошее	1	1,23	1,71
	Удовлетворительное	0,81	1	1,39
	Неудовлетворительное	0,58	0,72	1

Данные о применении или неприменении поправки к аналогам приведены в таблице 10.

#### Поправка на состояние отделки

Влияние состояния отделки на цены объектов недвижимости изучено в работе [16]. Таблица поправок для разных случаев приведена ниже:

### Поправки на состояние отделки

Таблица 9

	Аналог					
	Состояние отделки	Требуется замены отделки	Требуется косметического ремонта	Эконом	Стандарт	Люкс
Объект	Требуется замены отделки	1	0,88	0,81	0,72	0,65
	Требуется косметического ремонта	1,14	1	0,92	0,82	0,74
	Эконом	1,24	1,09	1	0,89	0,81
	Стандарт	1,39	1,22	1,12	1	0,91
	Люкс	1,53	1,34	1,23	1,10	1

Данные о применении или неприменении поправки к аналогам приведены в таблице 10.

#### Расчет скорректированных удельных цен аналогов и удельной стоимости объекта оценки

Расчет цен аналогов с учетом поправок и удельной стоимости объекта оценки приводится в таблице 10. В качестве усредняющего показателя используется среднее значение.

#### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки с использованием сравнительного подхода определяется как произведение удельной стоимости объекта на его площадь. Результат расчета рыночной стоимости объекта оценки приводится в таблице 10.

**Данные предложений к продаже и расчет скорректированных цен объектов-аналогов для оцениваемого помещения**

Таблица 10

№	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание	Нежилое здание	Предлагаем на продажу торговое помещение 109 кв.м., расположенное по адресу: Совнаркомовская, 32, Канавинский район. Первый этаж двенадцатиэтажного жилого дома 1970 года постройки. Отдельный вход с улицы. По плану помещение состоит из двух торговых залов: 67,7+36,2кв.м.. Коммуникации все центральные. Электрическая мощность 15кВт. Оборудована пожарная и охранная сигнализация. Удобная транспортная развязка.	Продажа нежилого помещения на 1 этаже с отдельным входом в микрорайоне Седьмое небо, подходит под любой вид деятельности, в том числе торговлю, медицину или общепит (есть качественная вытяжка, электричество 15 кВт, напряжение 380 Вольт). Помещение светлое, с ремонтом, выполнена шумоизоляция, есть место под рекламу на фасаде здания. Один взрослый собственник, более 5 лет, без обременений. Отличное расположение дома вдоль красной линии, места для парковки, высокая проходимость несомненные преимущества данного объекта.	Помещение в жк 7 небо, подходит по любой вид бизнеса. Подходит под продажу алкоголя. Собственность физ лица. Полная сумма в договоре, торга нет.
Источник		<a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/273741382/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/273741382/</a>	<a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/272599007/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/272599007/</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_62_m_2537699049">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_62_m_2537699049</a>
Телефон		8 906 366-86-73	8 910 895-30-92	89101021447
Площадь, кв.м.	117,4	109	90	62
Цена объекта, руб.		12 500 000	10 600 000	8 200 000
Цена за 1 кв.м., руб.		114 679	117 778	132 258
Поправка на уторгование		0,900	0,900	0,900
Цена 1 кв. м. с поправкой на уторгование, руб.		103 211	106 000	119 032
Дата		25.08.2022	12.09.2022	13.09.2022
Поправка на дату публикации объявлений		1,0	1,0	1,0
Цена 1 кв.м. с поправкой на дату, руб.		103 211	106 000	119 032
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Поправка на тип объекта		1,11	1,11	1,11
Цена 1 кв.м. с поправкой на тип		114 564	117 660	132 126

Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м

№ объекта, руб.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Нижний Новгород, Канавинский р-н., ул. Вокзальная, строение 27А	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Совнаркомовская, 32	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, Волжская наб. 23	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, Волжская наб. 12
Расположение внутри района	центр деловой активности	центр деловой активности	зона многоэтажной жилой застройки	зона многоэтажной жилой застройки
Поправка на район расположения и положение внутри района		1,00	1,12	1,12
Положение, относительно транспортных и людских потоков	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала
Поправка на положение относительно потоков		1,00	1,00	1,15
Цена 1 кв.м. с поправкой на местоположение, руб.		114 564	131 836	170 251
Масштаб, кв.м.	117,4	109,0	90,0	62,0
Поправка на масштаб		0,99	0,97	0,92
Цена 1 кв.м. с поправкой на масштаб, руб.		113 481	127 426	156 891
Этаж	1-й	1-й	1-й	1-й
Поправка на этаж		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с поправкой на этаж, руб.		113 481	127 426	156 891
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Поправка на отдельный вход		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с поправкой на отдельный вход, руб.		113 481	127 426	156 891
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на состояние здания		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с поправкой на состояние здания, руб.		113 481	127 426	156 891
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Поправка на состояние, руб.		0,82	0,82	0,82
Скорректир. цена 1 кв.м., руб.		93 054	104 490	128 651
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	108 732			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	12 765 137			

Примечание: При отсутствии в объявлении о продаже аналога информации о состоянии помещения или здания, в котором расположено помещение, а также в случае разночтений между информацией в объявлении и фотоматериалами, оценщик руководствуется фотоматериалами, приведенными в объявлении, а также опубликованными в открытых источниках (карты-яндекс)

#### **5.4. Методика оценки рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю) с использованием сравнительного подхода**

**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 данном случае применяется метод, основанный на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Процедуру определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода можно разбить на следующие этапы:

1. Выбор сопоставимых объектов.
2. Расчет удельной цены сопоставимого объекта на единицу его основной характеристики (площадь для зданий, производственная мощность для оборудования и т.п.).
3. Определение поправок к стоимости сопоставимых объектов на различия, которые имеются между объектом оценки и сопоставимыми объектами.
4. Обобщение имеющихся данных по удельной цене сопоставимых объектов, скорректированных с учетом необходимых поправок.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки умножением обобщенной удельной цены на величину основной характеристики объекта оценки.

#### **5.5. Определение рыночной стоимости права пользования с использованием сравнительного подхода**

##### **Поиск аналогов**

При выборе объектов-аналогов Оценщик учитывал местоположение объектов аренды, вид использования, масштаб, материал стен здания, этаж расположения, физическое состояние объектов аренды. Объем доступных данных приведен в таблице 5. В качестве аналогов использованы предложения, наиболее близкие по характеристикам к объекту оценки. Найденные объекты-аналоги приведены в таблице 14.

##### **Определение поправок и расчет скорректированных цен аналогов**

###### ***Поправка на уторгование***

Согласно опубликованным данным [16] средняя скидка при аренде офисно-торговых объектов зависит от уровня активности рынка и составляет 8,9% для активного рынка. Поправка составит  $1-8,9/100=0,911$ .

###### ***Поправка на состав арендной ставки***

Стоимость права пользования объектом оценки определяется для условий, когда коммунальные платежи и эксплуатационные расходы оплачиваются отдельно. Выбранные аналоги имеют аналогичный состав арендной ставки. Поправка не требуется.

### ***Поправка на дату публикации объявлений***

Все приведенные аналоги актуальны на дату оценки, поэтому поправка на дату публикации объявлений не применяется.

### ***Поправка на тип объекта***

Влияние на арендные ставки объектов недвижимости типа объекта изучено в работе [16]. Согласно опубликованным результатам исследования среднее отношение ставок встроенных помещений к ценам отдельностоящих зданий составляет 0,93. Здесь и далее расчет поправки для обратного случая производится по формуле:  $K_{\text{обратная}} = 1/K_{\text{прямая}}$ . Если объект оценки –отдельстоящее здание, а аналог встроенное помещение  $K = 1/0,93 = 1,08$ . Данные о применении или неприменении поправки к аналогам приведены в таблице 14.

### ***Поправка на район расположения и расположение внутри района***

Аналоги расположены в окрестностях объекта оценки, в той же части района, что и объект оценки, или смежных частях соседних районов. Поправка не требуется.

### ***Поправка на положение относительно потоков***

Влияние на цены объектов недвижимости положения относительно транспортных и людских потоков изучено в работе [16]. Согласно опубликованным результатам исследования среднее отношение цен и арендных ставок объектов, расположенных внутриквартально, к ценам и арендным ставкам аналогичных объектов, расположенных на красной линии составляет 0,87. Обратная поправка составляет 1,15. Данные о применении или неприменении поправки к аналогам приведены в таблице 14.

### ***Поправка на масштаб***

Размер объектов недвижимости оказывает существенное влияние на арендную ставку. Влияние на арендные ставки объектов недвижимости их размера изучено в работе [16]. Расчет поправки на масштаб производится по формуле:

$$K = (S_o/S_a)^{-0,128}$$

где:

$S_o$  – площадь объекта оценки;

$S_a$  – площадь аналога

Минимальная площадь ограниченная данной моделью – 6 кв.м.

Результаты расчета поправки для аналогов приведены в таблице 14.

### ***Поправка на этаж***

Как правило, арендная ставка для помещений, расположенных в подвальных и цокольных этажах ниже, чем для помещений, расположенных в наземных этажах. Влияние на цены объектов недвижимости этажа расположения изучено в работе [16]. Таблица поправок для разных случаев приведена ниже:

#### **Поправки на этаж**

Таблица 11

	Аналог				
	Этаж	1-й	2-й и выше	Цоколь	Подвал
Объект	1-й	1	1,08	1,23	1,41
	2-й и выше	0,92	1	1,14	1,31
	Цоколь	0,81	0,88	1	1,15
	Подвал	0,71	0,77	0,87	1

Данные о применении или неприменении поправки к аналогам приведены в таблице 14.

#### ***Поправка на наличие отдельного входа***

Как правило, помещения с отдельным входом продаются и сдаются в аренду по более высоким ценам, чем помещения с общим входом. Влияние на цены объектов недвижимости наличия отдельного входа изучено в работе [16]. Согласно опубликованным результатам исследования среднее отношение ставок офисно-торговых объектов, не имеющих отдельного входа, к ставкам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход составляет 0,85. Обратная поправка составляет 1,17. Данные о применении или неприменении поправки к аналогам приведены в таблице 14.

#### ***Поправка на состояние здания***

Влияние состояния объектов недвижимости на арендные ставки изучено в работе [16]. Таблица поправок для разных случаев приведена ниже:

#### **Поправки на состояние здания**

Таблица 12

	Аналог			
	Состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект	Хорошее	1	1,21	1,68
	Удовлетворительное	0,83	1	1,39
	Неудовлетворительное	0,60	0,72	1

Данные о применении или неприменении поправки к аналогам приведены в таблице 14.

#### ***Поправка на качество отделки***

Влияние состояния отделки на арендные ставки объектов недвижимости изучено в работе [16]. Таблица поправок для разных случаев приведена ниже:

#### **Поправки на состояние отделки**

Таблица 13

	Аналог					
	Состояние отделки	Требуется замены отделки	Требуется косметического ремонта	Эконом	Стандарт	Люкс
Объект	Требуется замены отделки	1	0,88	0,81	0,72	0,65
	Требуется косметического ремонта	1,14	1	0,92	0,82	0,74
	Эконом	1,24	1,09	1	0,89	0,81
	Стандарт	1,39	1,22	1,12	1	0,91
	Люкс	1,53	1,34	1,23	1,10	1

Данные о применении или неприменении поправки к аналогам приведены в таблице 14.

#### **Расчет скорректированных удельных цен аналогов и удельной величины арендной платы**

Расчет цен аналогов с учетом поправок и удельной стоимости объекта оценки приводится в таблице 14. В качестве усредняющего показателя используется среднее значение.

### **Расчет рыночной величины арендной платы объекта недвижимости**

Умножая удельную стоимость на площадь, получим рыночную стоимость права пользования (рыночную величину арендной платы) для объекта недвижимости. Результат расчета приводится в таблице 14.

**Данные по аренде помещений и расчет скорректированных арендных ставок объектов-аналогов**

Таблица 14

№	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание	Нежилое здание	Сдаются торговые площади в новом современном 2 этажном здании. Отдельный вход с улицы. Здание расположено на первой линии. Рядом ТЦ "Республика", ТЦ "ЦУМ" Общая площадь здания - 1100 кв.м. Общая площадь помещения 1 этаж - 550 кв.м. Общая площадь помещения 2 этаж - 550 кв.м. Также имеется пристрой к зданию с отдельным входом, общей площадью 180 кв.м. Помещения одно объемные, правильной формы. Витринные окна. Пол и стены находятся в предчистовой отделке. Чистовая отделка будет произведена в кратчайшие сроки, с учетом пожеланий Арендатора. Рекламные места предоставляются на фасаде здания. Коммунальные услуги (свет, вода, газ) оплачиваются отдельно.	На красной линии.  На втором этаже магазин Изот готов сдать в субаренду небольшую площадь.  Совместный вход	Аренда торгово-офисного помещения, общей площадью 85 кв.м. , находится на первом этаже (высокий) отдельно стоящего административного здания, окна на красную линию, наружная реклама , высокие транспортные и пешеходные потоки, вход общий. В соседях на этаже располагается кафе. Удобная транспортная развязка, метро.
Источник		<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovoy_ploshchadi_550_m_2508390154">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovoy_ploshchadi_550_m_2508390154</a>	<a href="https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-chkalova-d-6-id2841885">https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-chkalova-d-6-id2841885</a>	<a href="https://nn.cian.ru/rent/commercial/234001321/">https://nn.cian.ru/rent/commercial/234001321/</a>
Телефон		89103813855	7-905-666-20-21	7 910 886-20-85
Площадь, кв.м.	117,4	550,00	40,00	85,00
Цена аренды (цена права пользования), руб. в месяц		605 000	60 000	127 500
Цена за 1 кв.м., руб.		1 100	1 500	1 500

Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м

№	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправка на уторгование		0,911	0,911	0,911
Цена 1 кв. м. с поправкой на уторгование, руб.		1 002	1 367	1 367
Состав арендной ставки	не включая коммунальные платежи	не включая коммунальные платежи	не включая коммунальные платежи	не включая коммунальные платежи
Поправка на структуру арендной ставки		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв. м. с поправкой на структуру арендной ставки, руб.		1 002	1 367	1 367
Дата		13.09.2022	15.09.2022	13.09.2022
Поправка на дату		1,0	1,0	1,0
Цена 1 кв.м. с поправкой на дату, руб.		1 002	1 367	1 367
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Поправка на тип объекта		1,08	1,08	1,08
Цена 1 кв.м. с поправкой на тип объекта, руб.		1 082	1 476	1 476
Местоположение	г. Нижний Новгород, Канавинский р-н., ул. Вокзальная, строение 27А	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Литвинова 12	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Чкалова, 6	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Героя Фильченкова
Поправка на район расположения и положение внутри района		1,00	1,00	1,00
Положение, относительно транспортных и людских потоков	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Поправка на положение относительно потоков		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с поправкой на местоположение, руб.		1 082	1 476	1 476
Масштаб, кв.м.	117,40	550,00	40,00	85,00
Поправка на масштаб		1,22	0,87	0,96
Цена 1 кв.м. с поправкой на масштаб, руб.		1 319	1 286	1 416
Этаж	1-й	1-й	2-й и выше	1-й
Поправка на этаж		1,00	1,08	1,00
Цена 1 кв.м. с поправкой на этаж, руб.		1 319	1 389	1 416
Отдельный вход	есть	есть	нет	нет
Поправка на отдельный вход		1,00	1,17	1,17
Цена 1 кв.м. с поправкой на отдельный вход, руб.		1 319	1 625	1 657

Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м

№	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на состояние здания		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с поправкой на состояние здания, руб.		1 319	1 625	1 657
Состояние отделки	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Стандарт	Стандарт
Поправка на состояние		1,00	0,82	0,82
Цена 1 кв. м. с поправкой на состояние отделки, руб.		1 319	1 332	1 359
Скорректир. цена 1 кв.м., руб.		1 319	1 332	1 359
Рыночная стоимость права пользования 1 кв.м., руб.	1 337			
Рыночная стоимость права пользования, руб.	156 964			

### **5.6. Методика оценки рыночной стоимости права на заключение договора аренды с использованием сравнительного подхода**

**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 данном случае применяется метод, основанный на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Процедуру определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода можно разбить на следующие этапы:

5. Выбор сопоставимых объектов.
6. Расчет удельной цены сопоставимого объекта на единицу его основной характеристики (площадь для зданий, производственная мощность для оборудования и т.п.).
7. Определение поправок к стоимости сопоставимых объектов на различия, которые имеются между объектом оценки и сопоставимыми объектами.
8. Обобщение имеющихся данных по удельной цене сопоставимых объектов, скорректированных с учетом необходимых поправок.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки умножением обобщенной удельной цены на величину основной характеристики объекта оценки.

### **5.7. Определение рыночной стоимости права на заключения договора аренды с использованием сравнительного подхода**

#### **Поиск аналогов**

При выборе объектов-аналогов Оценщик учитывал местоположение объектов аренды, вид использования, масштаб, материал стен здания, этаж расположения, физическое состояние объектов аренды. Объем доступных данных приведен в таблице 6. В качестве аналогов использованы предложения, наиболее близкие по характеристикам к объекту оценки. Найденные объекты-аналоги приведены в таблице 14.

#### **Определение поправок и расчет скорректированных цен аналогов**

##### ***Поправка на срок договора аренды***

Все найденные аналоги представляют собой результаты аукционов по продаже права аренды сроком на 5 лет. Объект оценки сдается в аренду сроком на 11 месяцев. Однако согласно условиям договора аренды арендатор имеет преимущественное право заключения договора на новый срок. Поэтому оценщик рассматривает право на аренду как равноценное, независимо от срока аренды. Исходя из этого поправка не применяется.

##### ***Поправка на дату результатов аукционов***

Все приведенные в качестве аналогов аукционы состоялись менее 6 месяцев назад. Существенного изменения цен за указанный период не произошло. Поэтому поправка не применяется.

### ***Прочие поправки***

Все остальные поправки применяются по методике, изложенной в разделе 5.5, для расчета стоимости права пользования.

### **Расчет скорректированных удельных цен аналогов и удельной величины арендной платы**

Расчет цен аналогов с учетом поправок и удельной стоимости объекта оценки приводится в таблице 14. Разброс скорректированных цен аналогов составляет более 30%. Учитывая, что исходные данные представляют собой результаты состоявшихся аукционов на повышение цены, а результат оценки предполагается использовать в качестве начальной цены аукциона, в качестве итогового показателя используется минимальное значение скорректированных цен аналогов.

### **Расчет рыночной величины права на заключение договора аренды объекта недвижимости**

Умножая удельную стоимость на площадь, получим рыночную стоимость права на заключение договора аренды для объекта недвижимости. Результат расчета приводится в таблице 14.

Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м

### Данные по продаже права аренды и расчет скорректированных цен объектов-аналогов

Таблица 15

№	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник		<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000925500000000062/(lotInfo:docs)#lotInfoSection-docs">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000925500000000062/(lotInfo:docs)#lotInfoSection-docs</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000925500000000063/(lotInfo:info)#lotInfoSection-info">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000925500000000063/(lotInfo:info)#lotInfoSection-info</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100001132000000000512/(lotInfo:info)#lotInfoSection-info">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100001132000000000512/(lotInfo:info)#lotInfoSection-info</a>
Площадь, кв.м.	117,4	73,20	263,30	14,20
Цена права на заключение договора аренды (результат торгов) руб.		191 520	444 600	41 954
Цена за 1 кв.м., руб.		2 616	1 689	2 955
Срок аренды	11 месяцев	5 лет	5 лет	5 лет
Поправка на срок аренды		1,000	1,000	1,000
Цена 1 кв. м. с поправкой на срок аренды, руб.		2 616	1 689	2 955
Дата		30.06.2022	30.06.2022	23.05.2022
Поправка на дату		1,0	1,0	1,0
Цена 1 кв.м. с поправкой на дату, руб.		2 616	1 689	2 955
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Поправка на тип объекта		1,08	1,08	1,08
Цена 1 кв.м. с поправкой на тип объекта, руб.		2 826	1 824	3 191
Местоположение	г. Нижний Новгород, Канавинский р-н., ул. Вокзальная, строение 27А	г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Литвинова, дом 12/26 П5	г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Литвинова, дом 12/26 П8	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Карла Маркса, дом 19, лит. А, п. 11
Расположение внутри района	центр деловой активности	центр деловой активности	центр деловой активности	зона многоэтажной жилой застройки
Поправка на район расположения и положение внутри района		1,00	1,00	1,12
Положение, относительно транспортных и людских потоков	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Поправка на положение относительно потоков		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с поправкой на местоположение, руб.		2 826	1 824	3 575
Масштаб, кв.м.	117,40	73,20	263,30	14,20

Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м

№	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправка на масштаб		0,94	1,11	0,76
Цена 1 кв.м. с поправкой на масштаб, руб.		2 660	2 022	2 728
Этаж	1-й	1-й	подвал	2-й и выше
Поправка на этаж		1,00	1,41	1,08
Цена 1 кв.м. с поправкой на этаж, руб.		2 660	2 851	2 947
Отдельный вход	есть	есть	есть	нет
Поправка на отдельный вход		1,00	1,00	1,17
Цена 1 кв.м. с поправкой на отдельный вход, руб.		2 660	2 851	3 447
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на состояние здания		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с поправкой на состояние здания, руб.		2 660	2 851	3 447
Состояние отделки	Требует косметического ремонта	Стандарт	Требует косметического ремонта	Эконом
Поправка на состояние		0,82	1,00	0,92
Цена 1 кв. м. с поправкой на состояние отделки, руб.		2 181	2 851	3 172
Скорректир. цена 1 кв.м., руб.		2 181	2 851	3 172
Рыночная стоимость права аренды 1 кв.м., руб.	2 181			
Рыночная стоимость права аренды, руб.	256 049			

## 6. Согласование результатов. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж. Результаты, полученные данным методом, отражают реалии рынка и являются вполне достоверными. Поскольку оценка произведена с использованием одного подхода, согласование результатов не требуется.

**Таким образом, с учетом округления рыночная стоимость здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м, составляет:**

№	Наименование показателя	РС с НДС, руб.	РС без НДС, руб.
1	Рыночная стоимость объекта недвижимости	12 765 000	10 637 500

**рыночная стоимость права пользования в месяц (с учетом платы за землю) составляет:**

№	Наименование показателя	РС с НДС, руб.	РС без НДС, руб.
2	Рыночная стоимость права пользования в месяц (с учетом платы за землю), руб.	157 000	130 833

**рыночная стоимость права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев составляет:**

№	Наименование показателя	РС с НДС, руб.	РС без НДС, руб.
3	Рыночная стоимость права на заключение договора аренды, руб.	256 000	213 333

В соответствии с требованиями стандарта [5] оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Согласно рекомендациям [17] относительная погрешность при реализации сравнительного подхода при оценке офисно-торговых помещений на активном рынке составляет 10%. Таким образом, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рассчитанная рыночная стоимость, составляют  $\pm 10\%$  от полученного результата рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## 7. Источники и литература

### Нормативные документы

1. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1). Приказ Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Приказ Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). Приказ Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки №7 (Оценка недвижимости). Приказ Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.
6. Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
7. Федеральный закон №137-ФЗ от 25.10.01 «О введении в действие ЗК РФ».
8. Международные стандарты оценки.
9. Европейские стандарты оценки
10. Свод стандартов и правил РОО

### Специальная литература

11. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001.- 352 с.
12. Е. И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - Санкт-Петербург. Изд-во СПбГТУ, 1997
13. Фридман Дж., Ордуэй Ник Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М. «Дело Лтд», 1995 –352-373с.
14. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. Издательство: Питер. 2001 г., 336 с.
15. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007
16. Справочник оценщика недвижимости-2020. Под. ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников. Нижний Новгород.: «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020.
17. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО№1 и п. 30 ФСО №7). Часть 1., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Информ – оценка», Нижний Новгород, 2015 г.

## 8. Подпись Оценщика

\_\_\_\_\_/Уханов П.Е./

## Приложение 1

### Фотоматериалы

	
<p>Вид здания</p>	<p>Вход в помещение</p>
	
<p>Вид здания и вход в помещение</p>	<p>Состояние помещения</p>
	
<p>Состояние помещения</p>	<p>Состояние помещения</p>

## Приложение 2

### Материалы сети Интернет и данные справочника Объявления по продаже

	1	
--	---	--

<https://nn.cian.ru/sale/commercial/273741382/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main title is "Торговая площадь, 109 м²". The location is "Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, мкр. Ярмарка, Совнаркомовская ул., 32". The price is listed as 12 500 000 Р (114 679 Р за м²) with a contact number +7 906 366-86-73. The listing includes a main photo of an empty room with large windows and a row of smaller thumbnail photos below it. The agent's name is Алексей Криницын, with a profile picture and a list of credentials: "Опытный ИРЭО", "Документы агента проверены", "Алексей Криницын", "Нет отзовов", "Опыт работы с 2014 года", and "Еще 186 объектов". There are buttons for "Написать" and "Записаться на просмотр".

	2	
--	---	--

<https://nn.cian.ru/sale/commercial/272599007/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main title is "Свободное назначение, 90 м²". The location is "Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, мкр. Мещерское озеро, Волжская наб., 23". The price is listed as 10 600 000 Р (117 778 Р за м²) with a contact number +7 910 895-30-92. The listing includes a main photo of an empty room with a tiled floor and a row of smaller thumbnail photos below it. The agent's name is Адвекс, with a logo and the text "АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Адвекс" and "Документы проверены". There are buttons for "Написать" and "Записаться на просмотр".

3

[https://www.avito.ru/nizhniy\\_novgorod/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_62\\_m\\_2537699049](https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_62_m_2537699049)

Нижний Новгород · Продам · Торговое помещение

## Торговая площадь, 62 м<sup>2</sup>

8 200 000 ₽ ▾  
132 258 ₽ за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку

### О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 3 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 62 м <sup>2</sup>	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа

### Расположение

Нижегородская область, Нижний Новгород, Волжская наб., 12

- Стрелка ⚡ от 11–15 мин.
- Московская ⚡ от 31 мин.
- Канавинская ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ▾

Контактное лицо  
Семен

8 910 102-14-47

Семен  
Компания  
На Авито с февраля 2015

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Avito · Все категории · Поиск по объявлениям · Нижний Новгород · Метро / Район

## Торговая площадь, 62 м<sup>2</sup>

8 200 000 ₽ ▾  
132 258 ₽ за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку

### О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 3 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 62 м <sup>2</sup>	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа

### Расположение

Нижегородская область, Нижний Новгород, Волжская наб., 12

- Стрелка ⚡ от 11–15 мин.
- Московская ⚡ от 31 мин.
- Канавинская ⚡ от 31 мин.

Показать карту ▾

### Описание

Помещение в жк 7 небо, подходит по любой вид бизнеса. Подходит под продажу алкоголя. Собственность физ лица. Полная сумма в договоре, торга нет.

Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м

Дополнительные предложения

	4	
--	---	--

<https://nn.cian.ru/sale/commercial/274101019/>

Продажа торговой площади 49м<sup>2</sup> Должанская ул., 33/11, Нижний Новгород, Нижегородская область, р-...

вчера, 17:45 • 164 просмотра, 1 за сегодня

### Торговая площадь, 49 м<sup>2</sup>

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, мкр. Ярмарка, Должанская ул. 33/11 [На карте](#)

В избранное

6 фото

49 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 4 Этаж | Свободно Помещение

Срочно в продажу помещение свободного назначения с отдельным входом на красной линии. Большое рекламное место. Однобюджетное помещение. Свой санузел. Большой автомобильный трафик. Развитая инфраструктура, хорошая транспортная доступность. Арендатор. Рассмотрим встречные предложения. Все

5 100 000 ₽  
104 082 ₽ за м<sup>2</sup>  
+7 910 123-84-99

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

Записаться на просмотр

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Чекни  
Документы проверены

РИЕЛТОР Марат Александрович Большаков

	5	
--	---	--

<https://nn.cian.ru/sale/commercial/274917715/>

Продажа торговой площади 57м<sup>2</sup> Мануфактурная ул., 12, Нижний Новгород, Нижегородская область, р-...

вчера, 18:41 • 48 просмотров, 0 за сегодня

### Торговая площадь, 57 м<sup>2</sup>

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, мкр. Ярмарка, Мануфактурная ул. 12 [На карте](#)

Московская - 20 мин. пешком

В избранное

4 фото

57 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 6 Этаж | Свободно Помещение

8 000 000 ₽  
140 351 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
+7 905 196-03-22

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

Записаться на просмотр

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ПрофиРиэлтекс  
Документы проверены

РИЕЛТОР Евгений Макеев

Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м

	6	
--	---	--

<https://nn.cian.ru/sale/commercial/277280323/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial plot of 38.7 m² located at Sovnar'kovskaya ul., 5 in the Kanavinskiy district of Nizhny Novgorod. The price is listed as 8,300,000 rubles, with a note of 214,471 rubles per m². The contact number is +7 962 512-07-62. The listing includes a main photo of an office interior and a gallery of 6 photos. The agent is Zoltor24, an agency for real estate. The listing also includes a description of the property and its features.

**Торговая площадь, 38,7 м<sup>2</sup>**  
Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, мкр. Ярмарка, Совнаркомовская ул., 5 [На карте](#)

8 300 000 ₽  
214 471 ₽ за м<sup>2</sup>  
**+7 962 512-07-62**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, помните, что наши это объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать](#)  
[Записаться на просмотр](#)

**Zoltor** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Zoltor24**

**38,7 м<sup>2</sup>** **1 из 25** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

Продается помещение 38,7 м2

- Красная линия
- Огромный автомобильный трафик
- Большой рекламный потенциал (остекление согласовано)
- Отдельный вход

## Объявления по аренде

1  
[https://www.avito.ru/nizhniy\\_novgorod/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_torgovoy\\_ploschadi\\_550\\_m\\_2508390154](https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovoy_ploschadi_550_m_2508390154)

Нижний Новгород · ... · Сдам · Помещение свободного назначения

### Аренда, торговой площади, 550 м<sup>2</sup>

♥ Добавить в избранное    📄 Сравнить    📌 Добавить заметку

**1 100 Р**  
**в месяц за м<sup>2</sup>** ▾  
1 100 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 605 000 Р  
или предложите свою цену

8 910 381-38-55

Написать сообщение

**ОдЕсСа**  
Компания  
На Авито с октября 2020

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Игорь Валентинович

Общая площадь: 550 м<sup>2</sup>  
Аренда части: возможна  
Этаж: 1  
Высота потолков: 4 м

Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть  
Минимальный срок аренды: 11 мес.

### 1 100 Р

### в месяц за м<sup>2</sup>

1 100 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 605 000 Р  
или предложите свою цену

8 910 381-38-55

Написать сообщение

**ОдЕсСа**  
Компания  
На Авито с октября 2020

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Игорь Валентинович

### Расположение

Нижегородская область, Нижний Новгород, ул. Литвинова, 20

- Московская ↗ до 5 мин.
- Чкаловская ↗ 11–15 мин.
- Канавинская ↗ 21–30 мин.

Показать карту ▾

### Описание

Сдаются торговые площади в новом современном 2-этажном здании.

Отдельный вход с улицы. Здание расположено на первой линии.

Рядом ТЦ "Республика", ТЦ "ЦУМ"

Общая площадь здания - 1100 кв. м.

Общая площадь помещения 1 этаж - 550 кв. м.

Общая площадь помещения 2 этаж - 550 кв. м.

Также имеется пристрой к зданию с отдельным входом, общей площадью 180 кв. м.

Помещения одно-объемные, правильной формы. Витринные окна.

Пол и стены находятся в предчистовой отделке. Чистовая отделка будет произведена в кратчайшие сроки, с учетом пожеланий Арендатора.

Рекламные места предоставляются на фасаде здания.

2

<https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-chkalova-d-6-id2841885>

Снять помещение на ул. Чкалова в Нижнем Новгороде, площадь 40 кв м, под торговую площадь

От 2 000 до 3 600 кв.м    улица Агрономическая, д. 134    0,7 га под медицинский центр с РС    Под многоквартирный дом 0,4 га    Здание в собственности 2 этажа. Продажа

Главная / Аренда помещений в Нижнем Новгороде / Канавинский район / улица Чкалова / Объявление № 2841885

### Аренда помещения на ул. Чкалова, д. 6

Канавинский район, Нижний Новгород

**60 000 руб./мес.**

№	2841885
Район	Канавинский
Адрес	ул. Чкалова, д. 6
Площадь	40 м <sup>2</sup>
Этаж / этажность	2 / 2
Высота потолков	3 м
Отдельный вход	Уточнить
Объект	помещение в нежилом здании
Назначение	торговое

Белов Егор  
Агент  
Коммерсант  
✓ Член НГСР  
**+7-905-666-20-21**  
Написать

Подписаться на похожие объявления

Подробное описание:  
На красной линии.  
На втором этаже магазин Изот готов сдать в субаренду небольшую площадь.

Снять помещение на ул. Чкалова в Нижнем Новгороде, площадь 40 кв м, под торговую площадь

Главная / Аренда помещений в Нижнем Новгороде / Канавинский район / улица Чкалова / Объявление № 2841885

### Аренда помещения на ул. Чкалова, д. 6

Канавинский район, Нижний Новгород

**60 000 руб./мес.**

№	2841885
Район	Канавинский
Адрес	ул. Чкалова, д. 6
Площадь	40 м <sup>2</sup>
Этаж / этажность	2 / 2
Высота потолков	3 м
Отдельный вход	Уточнить
Объект	помещение в нежилом здании
Назначение	торговое

Белов Егор  
Агент  
Коммерсант  
✓ Член НГСР  
**+7-905-666-20-21**  
Написать

Подписаться на похожие объявления

Подробное описание:  
На красной линии.  
На втором этаже магазин Изот готов сдать в субаренду небольшую площадь.  
Совместный вход  
~

3

<https://nn.cian.ru/rent/commercial/234001321/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a commercial space (торговая площадь) of 85 m² located on the first floor of a building at the intersection of Hero Filychenko Street and Kanavino Street in the Kanavinsky District of Nizhny Novgorod. The listing includes a large photo of the interior of the space, which is empty and has large arched windows. The price is listed as 127,500 rubles per month. The listing also includes contact information for the real estate agency, Monolit Kommerciya, and a phone number: +7 910 886-20-85. The listing is dated 13 September 2022 at 16:27 and has 160 views.

**Торговая площадь, 85 м<sup>2</sup>**  
Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, мкр. Канавино, ул. Героя Филыченкова

127 500 руб./мес.  
18 000 руб за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
УСН, без комиссии

+7 910 886-20-85

Агентство недвижимости Монолит коммерция  
Документы проверены

85 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 3 Этаж  
Свободно Помещение

Аренда торгово-офисного помещения, общей площадью 85 кв.м., находится на первом этаже (высокий) отдельно стоящего административного здания, окна на красную линию, наружная реклама, высокие транспортные и пешеходные потоки, вход общий. В соседях на этаже располагается кафе. Удобная

This screenshot shows the same real estate listing as above, but with a different main image showing the exterior of the building. The building is a multi-story structure with a classic architectural style, featuring arched windows and a prominent entrance. The listing details are identical to the previous screenshot, including the price of 127,500 rubles per month and the contact information for Monolit Kommerciya.

**Торговая площадь, 85 м<sup>2</sup>**  
Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, мкр. Канавино, ул. Героя Филыченкова

127 500 руб./мес.  
18 000 руб за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
УСН, без комиссии

+7 910 886-20-85

Агентство недвижимости Монолит коммерция  
Документы проверены

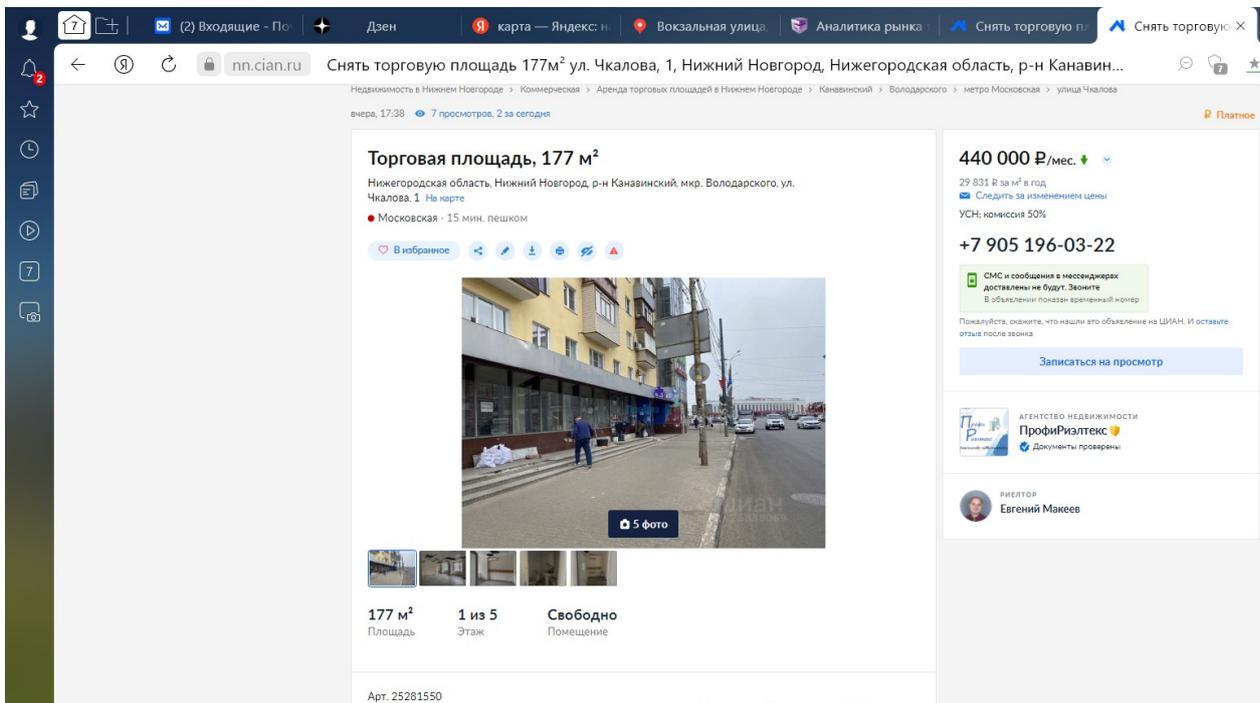
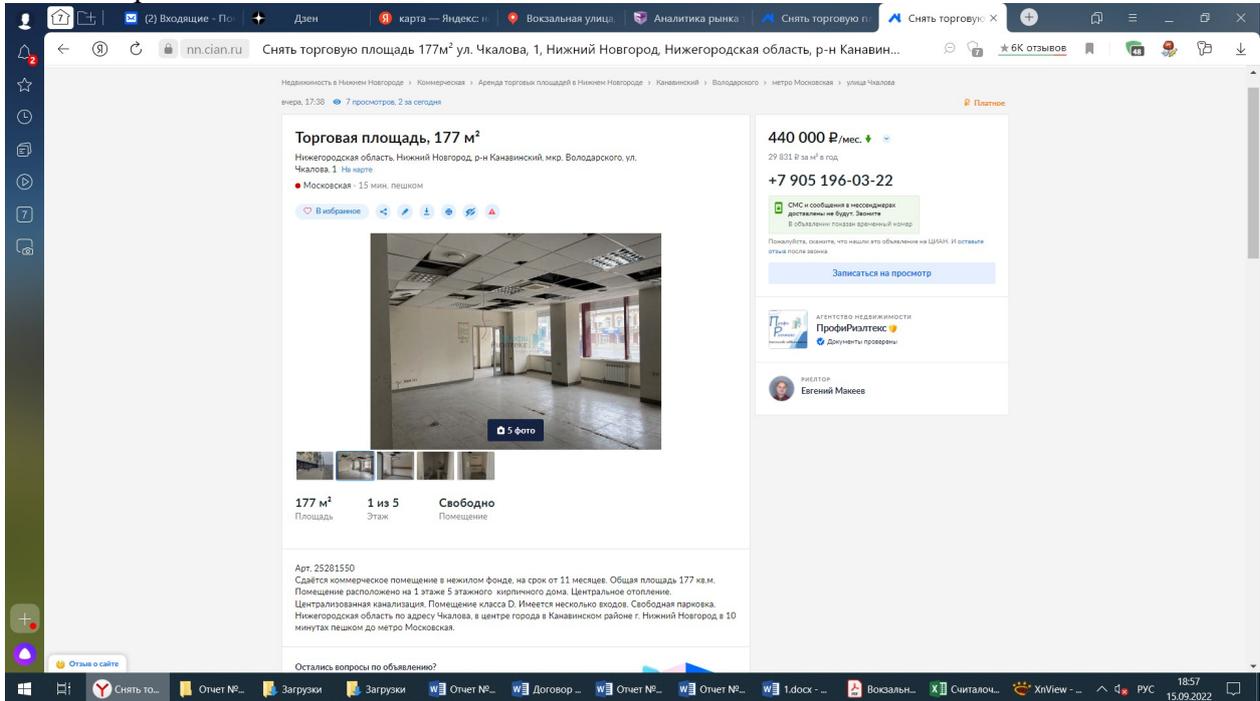
85 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 3 Этаж  
Свободно Помещение

Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м

Дополнительное предложение

4

<https://nn.cian.ru/rent/commercial/273864051/>



## Продажа права на заключение договора аренды

1

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000092550000000006\\_2/\(lotInfo:info\)](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000092550000000006_2/(lotInfo:info))

Электронный аукцион	
Извещение, лот	№22000092550000000006, лот №
Начальная цена	168 000,00 Р
Шаг аукциона	8 400,00 Р
Вид торгов	На право заключения договоров аренд безвозмездного пользования, договором управления имуществом, иных договоров переход прав в отношении государственного имущества
Электронная площадка	ЭТП «Фабрикант»
Субъект местонахождения имущества	Нижегородская область
Дата и время начала подачи заявок	08.06.2022 00:00 (МСК)

**Сведения о лоте**

Документы и сведения

Предмет торгов (наименование лота)  
г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Литвинова, дом 12/26 П5

Описание лота  
Кадастровый номер: 52:18:0030063:68

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Начальная цена  
168 000,00 Р

Шаг аукциона  
8 400,00 Р

Размер задатка  
168 000,00 Р

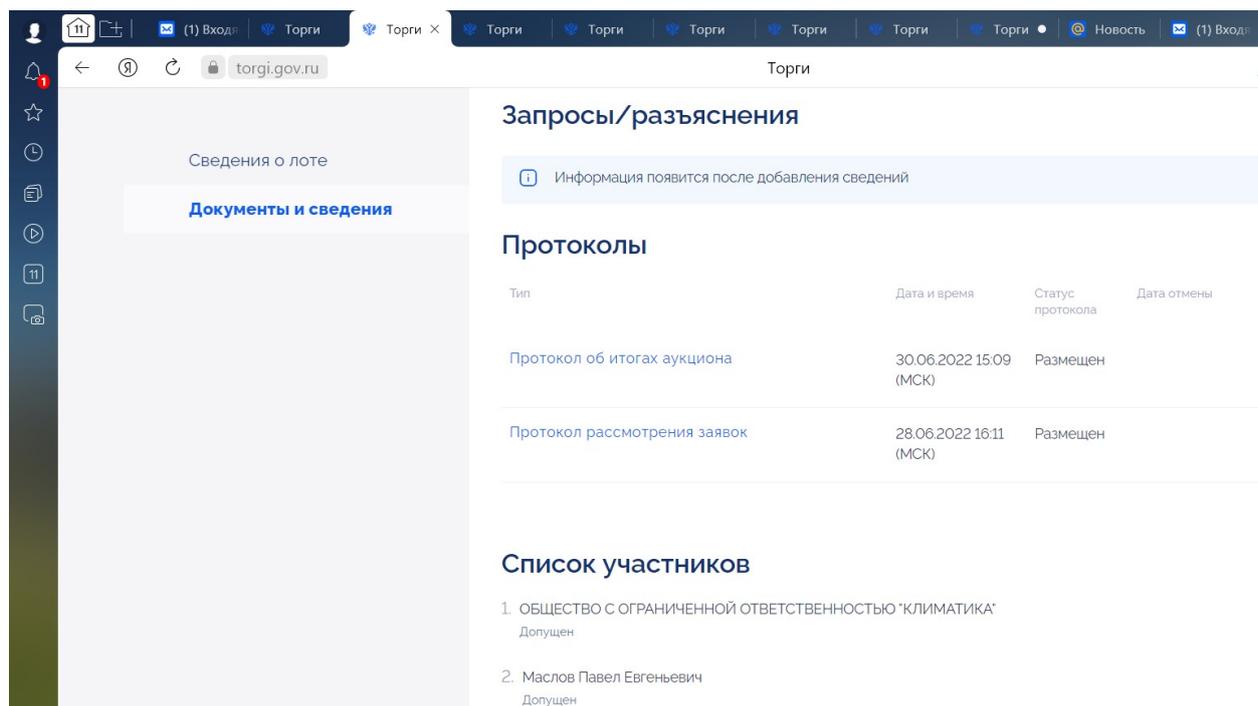
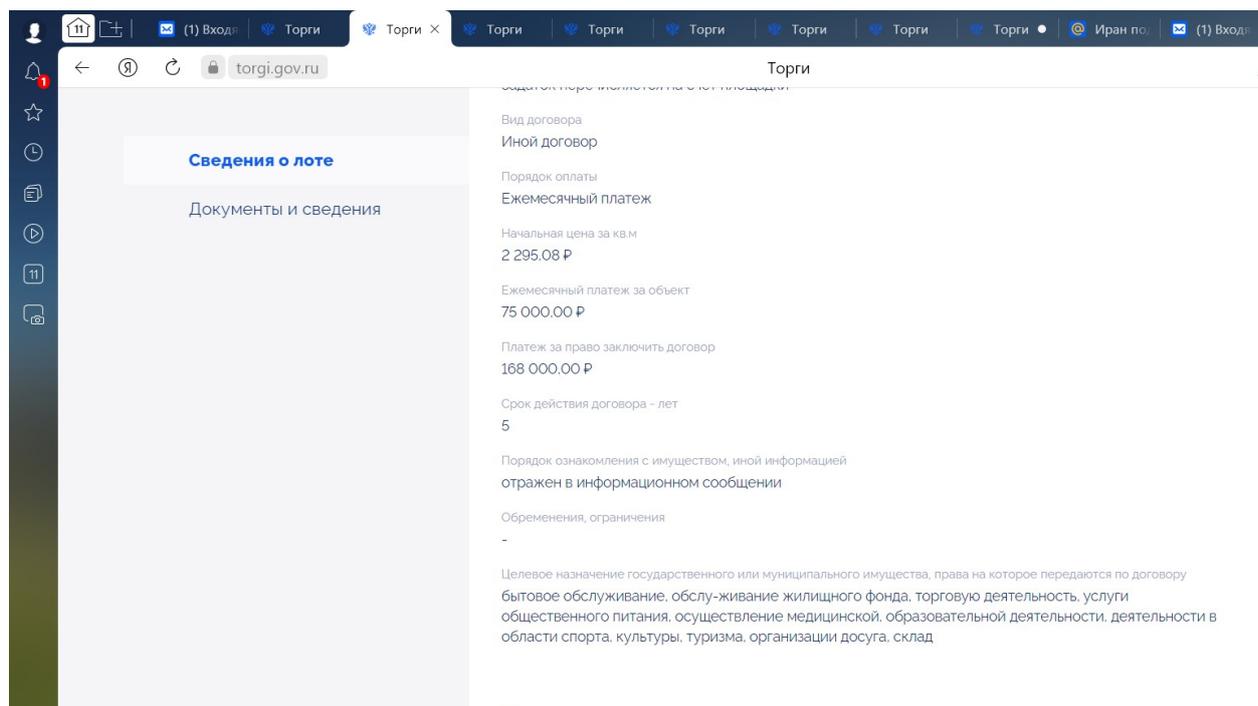
Субъект местонахождения имущества  
Нижегородская область

Местонахождение имущества  
г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Литвинова, дом 12/26 П5

Категория объекта  
Нежилые помещения

Форма собственности  
Муниципальная собственность

Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м



Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м

2

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000092550000000006\\_3/\(lotInfo:info\)](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000092550000000006_3/(lotInfo:info))

г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Литвинова, дом 12/26 П8

Состоялся

Электронный аукцион

Дополнительный сервис по проведению электронных во взаимодействии с электронными площадками

Извещение, лот №22000092550000000006, лот №

Начальная цена 390 000,00 Р

Шаг аукциона 19 500,00 Р

Вид торгов На право заключения договоров аренд безвозмездного пользования, договором управления имуществом, иных договоров переход прав в отношении государственного имущества

Электронная

Фотопрофили объекта недвижимости, ссылки на которые размещаются

Дата и время начала подачи заявок	08.06.2022 00:00 (МСК)
Дата и время окончания подачи заявок	28.06.2022 10:00 (МСК)
Начало проведения торгов	30.06.2022 10:00 (МСК)

**Сведения о лоте**

Документы и сведения

**Сведения о лоте**

Предмет торгов (наименование лота)  
г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Литвинова, дом 12/26 П8

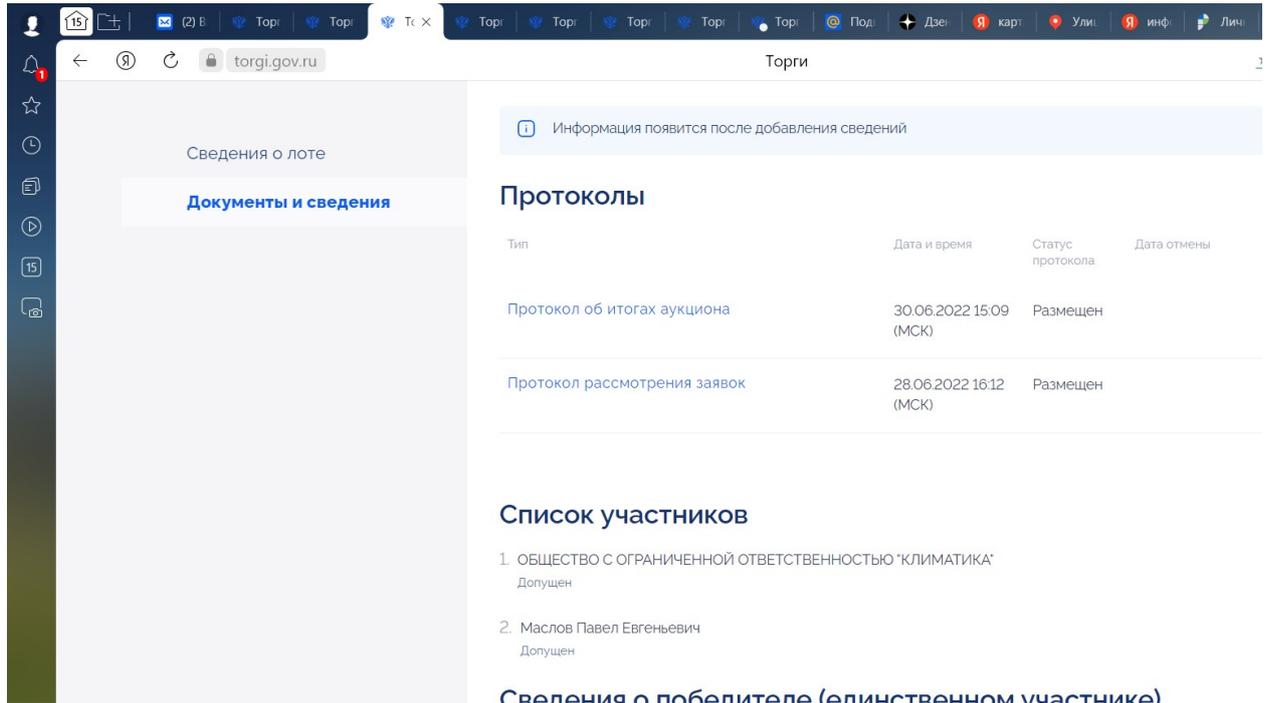
Описание лота  
Кадастровый номер: 52:18:0000000:11712

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Начальная цена  
390 000,00 Р

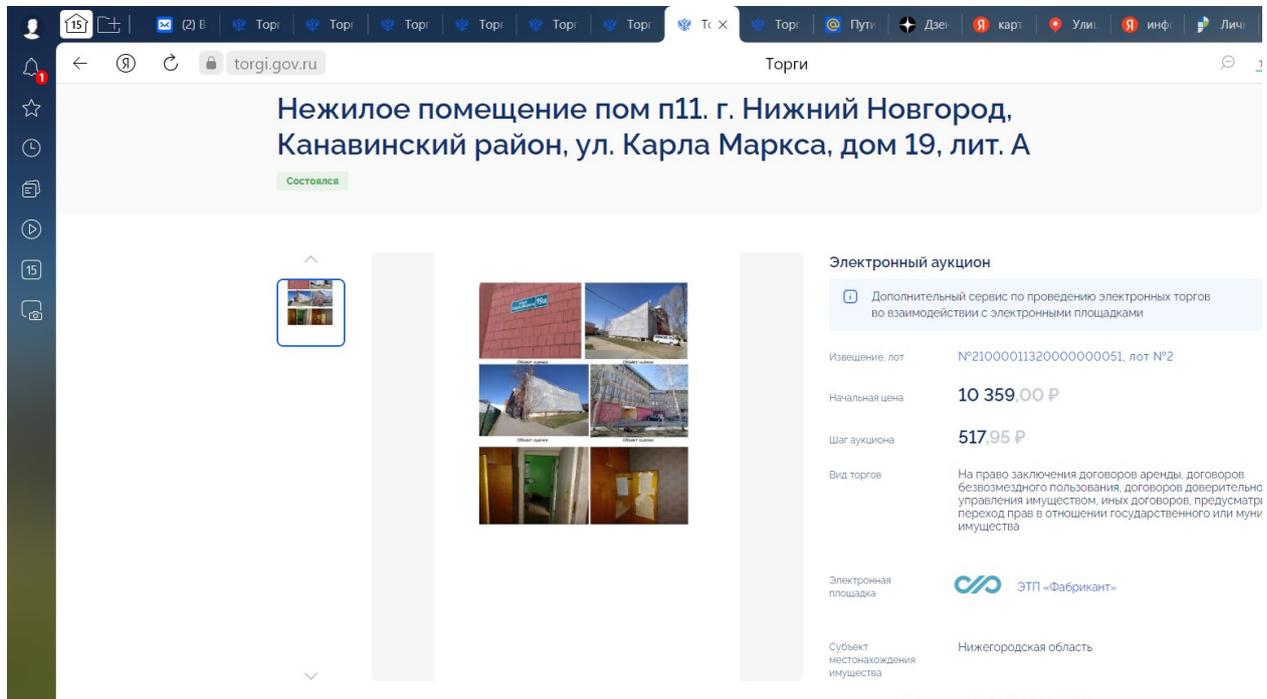
Шаг аукциона  
19 500,00 Р

Размер задатка  
390 000,00 Р



3

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000011320000000051\\_2/\(lotInfo:info\)#lotInfoSection-info](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000011320000000051_2/(lotInfo:info)#lotInfoSection-info)



Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м

**Сведения о лоте**

Предмет торгов (наименование лота)  
Нежилое помещение пом п11 г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Карла Маркса, дом 19, лит. А

Описание лота  
Кадастровый номер: 52:18/0030403/30. Расположено на 3 этаже трехэтажного нежилого здания

[Извещения на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Начальная цена  
10 359,00 Р

Шаг аукциона  
517,95 Р

Размер задатка  
10 359,00 Р

Субъект местонахождения имущества  
Нижегородская область

Местонахождение имущества  
г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Карла Маркса, дом 19, лит. А

Категория объекта  
Нежилые помещения

Форма собственности  
Муниципальная собственность

Информация о сроках и порядке внесения задатка, реквизитах счета для перечисления задатка указана в документации (при наличии требования о внесении задатка)

Перечисление задатка  
Задаток перечисляется на счет площадки

Вид договора  
Договор аренды

Начальная цена за кв.м  
464,08 Р

Платеж за право заключить договор  
10 359,00 Р

Срок действия договора - лет  
5

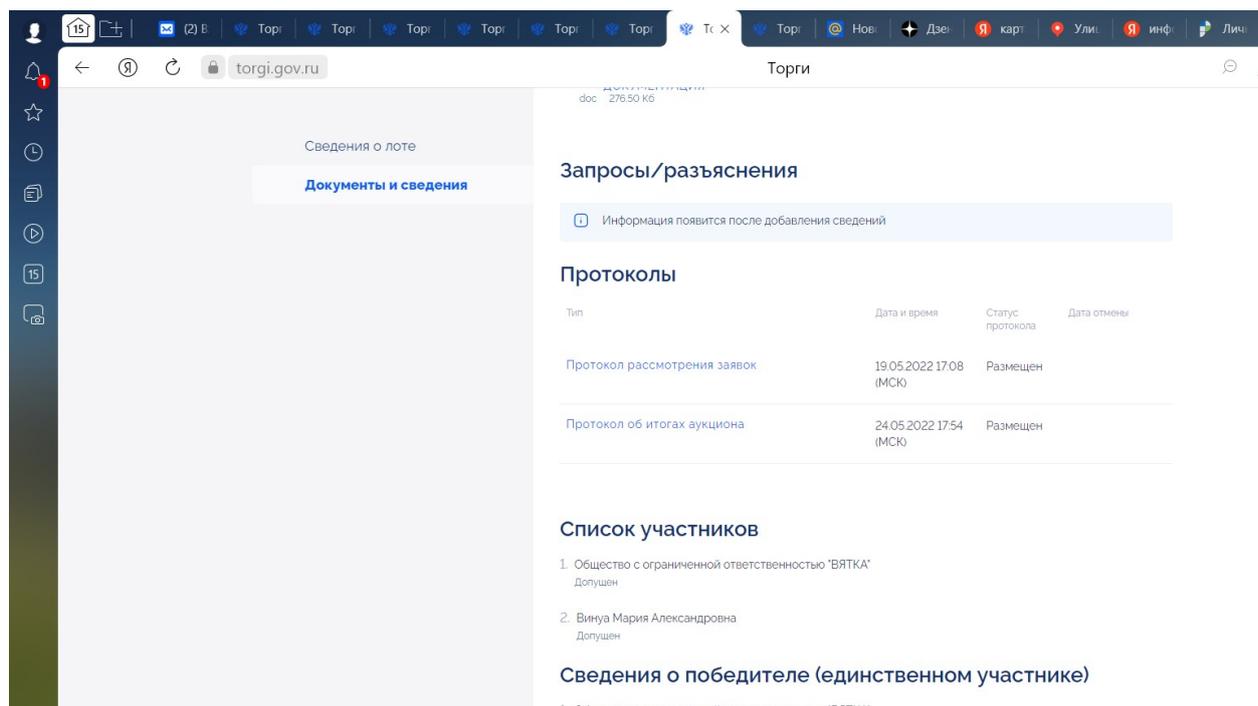
Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией  
Дата, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору: Осмотр имущества производится по рабочим дням с 9:00 до 12:00 ч. и с 13:00 до 15:00 ч. по московскому времени с 26 апреля 2022 года по 12 мая 2022 года.  
Осмотр обеспечивает Организатор аукциона без взимания платы после обращения заявителя в комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Нижнего Новгорода.  
Контактные телефоны: 434-16-36, 435-69-04

Целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору  
Офис, бытовое обслуживание, обслуживание жилищного фонда, общественное питание, торговая, медицинская, образовательная деятельность, деятельность в области спорта, культуры, организация досуга

Возможна субаренда

**Характеристики лота**

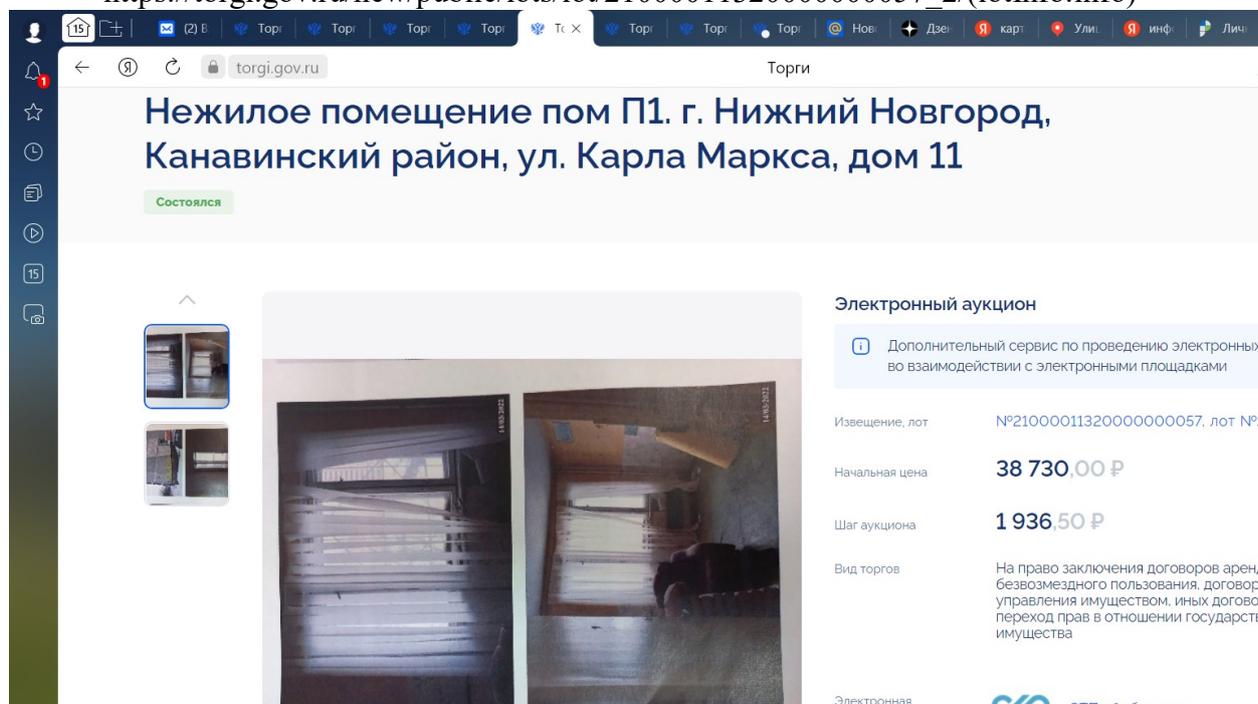
Общая площадь 14,2 м² общ. пл.	Кадастровая стоимость 478 746,75 Р	Назначение нежилого помещения Офис, бытовое обслуживание, обслуживание жилищного фонда, общественное питание, торговая, медицинская, образовательная деятельность, деятельность в
-----------------------------------	---------------------------------------	--



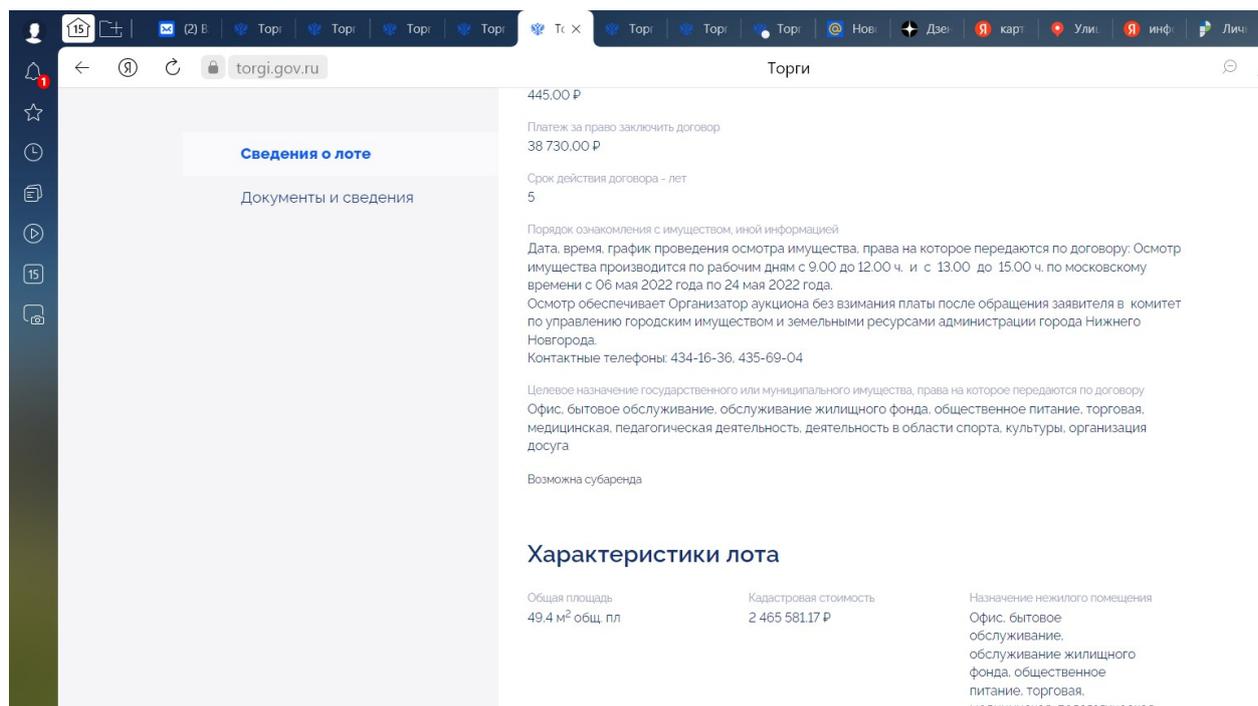
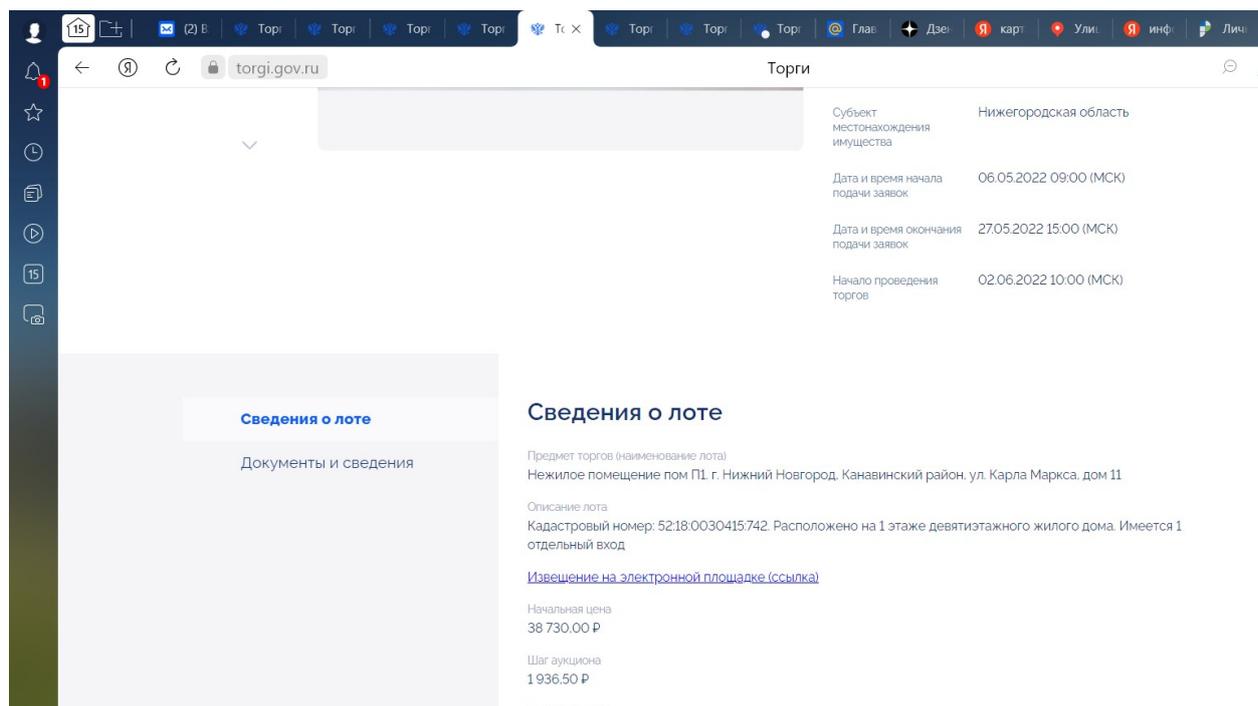
### Дополнительные данные

	4	
--	---	--

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000011320000000057\\_2/\(lotInfo:info\)](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000011320000000057_2/(lotInfo:info))



Отчет № 5163 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества, рыночной стоимости права пользования в месяц (с учетом платы за землю), рыночной стоимости права на заключение договора аренды сроком 11 месяцев для здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский р-н, ул. Вокзальная, строение 27 А общей площадью 117,4 кв. м



The screenshot shows the website torgi.gov.ru. The main content area is titled "Сведения о лоте" and "Документы и сведения". There is a notification at the top: "Информация появится после добавления сведений".

### Протоколы

Тип	Дата и время	Статус протокола	Дата отмены
<a href="#">Протокол рассмотрения заявок</a>	31.05.2022 17:20 (МСК)	Размещен	
<a href="#">Протокол об итогах аукциона</a>	09.06.2022 12:33 (МСК)	Размещен	

### Список участников

- Хасянов Ринат Саитович  
Допущен
- Калинина Анастасия Евгеньевна  
Допущен
- Индивидуальный предприниматель Юсубов Телман Амираслан Оглы  
Допущен

### Сведения о победителе (единственном участнике)

Сканы страниц Справочника оценщика недвижимости [16]

Справочник оценщика недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и скорые типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города-миллионников по состоянию на июль 2020 г.

**Значения скидки на торг в городах-миллионниках (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов**

Таблица 148

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

Справочник оценщика недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и скорые типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города-миллионников по состоянию на июль 2020 г.

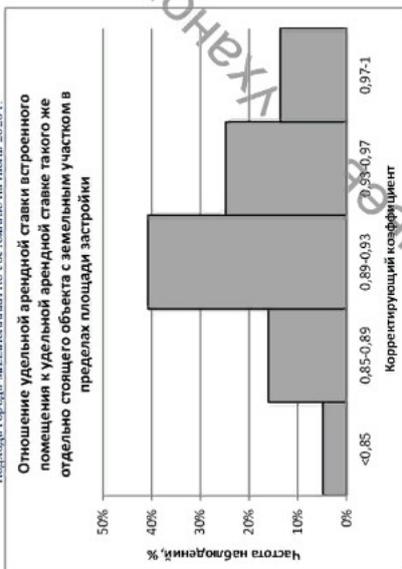


Рис. 77

**Значения корректировок в городах-миллионниках (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенного интервала**

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,86 - 0,94
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,89 - 0,96

150

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города-миллионники по состоянию на октябрь, 2020 г.

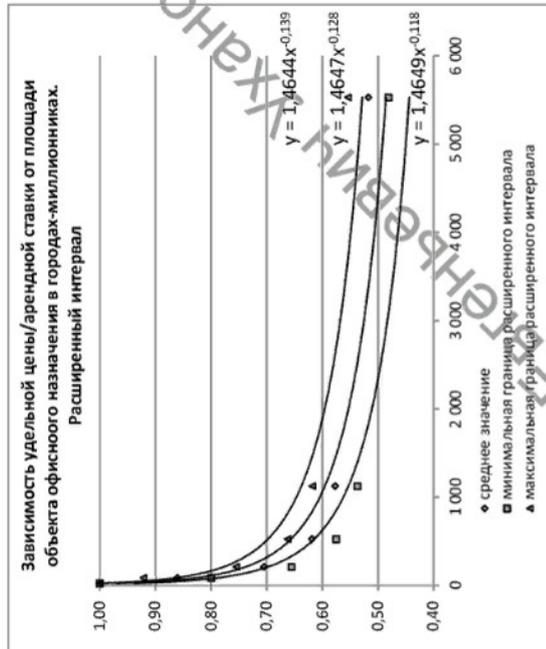


Рис. 71<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 6 кв.м

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города-миллионники по состоянию на октябрь, 2020 г.

**Значения корректировок по городам России с численностью более 1 млн. чел. и границы доверительных интервалов**

Таблица 54.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/арендная ставка	0,87	0,86 0,88
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии		

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов по городам России с численностью более 1 млн. чел.**

Таблица 55.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/арендная ставка	0,87	0,80 0,95
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии		

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

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Отношение Удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к Удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80 - 0,93
Отношение Удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к Удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70 - 0,84
Отношение Удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к Удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59 - 0,77

**Матрицы коэффициентов**

**Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 92

Этаж расположения	аналог		
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь
1 этаж	1,00	1,15	1,29
2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12
цоколь	0,78	0,89	1,00
подвал	0,69	0,79	0,89
подвал			1,00

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

Таблица 93

Этаж расположения	аналог		
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь
1 этаж	1,00	1,08	1,23
2 этаж и выше	0,92	1,00	1,14
цоколь	0,81	0,88	1,00
подвал	0,71	0,77	0,87
подвал			1,00

**Важная информация.** При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные (как экспертные оценки, так и корректировки, полученные на основании рыночной информации), мы рекомендуем пользоваться общими данными по РФ в целом.

Однако еще раз напоминаем о том, что при использовании данных справочника необходимо опираться прежде всего на анализ рынка, проводимый в каждом конкретном случае.

Справочник: оценка недвижимости - 2020. Справочник: оценка недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города-заказчика по состоянию на июль 2020 г.

**Значения корректировок в городах-миллионниках (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов**

Таблица 121

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена	1,23	1,17 - 1,28
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,67 - 0,78
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	Удельная арендная ставка	
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,31	1,15 - 1,26
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,67 - 0,77

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

- год постройки здания,
- дата последней реконструкции,
- качество строительных материалов,
- состояние конструктивных элементов,
- среда эксплуатации.

Справочник: оценка недвижимости - 2020. Справочник: оценка недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города-заказчика по состоянию на июль 2020 г.

**Матрицы коэффициентов**

**Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 99

Усредненные данные по России (цена/арендные ставки)		Аналог	
Отдельный вход	отдельный вход есть	Отдельного входа нет	
Объект оценки	1,00	1,16	
Отдельного входа нет	0,86	1,00	

Таблица 100

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)		Аналог	
Отдельный вход	отдельный вход есть	Отдельного входа нет	
Объект оценки	1,00	1,15	
Отдельного входа нет	0,87	1,00	

Таблица 101

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)		Аналог	
Отдельный вход	отдельный вход есть	Отдельного входа нет	
Объект оценки	1,00	1,17	
Отдельного входа нет	0,85	1,00	

Справочник оценки недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода горько-машинная по состоянию на октябрь 2020 г.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 128

ценно-арендные ставки офисно-торговых объектов	без отделки (требуется капиталь- ного ре- монта)	требуется косметиче- ского ре- монта	аналог «эко- ном»	отделка «стан- дарт»	отделка «пре- миум»
	1,00	0,88	0,81	0,72	0,65
	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

Справочник оценки недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода горько-машинная по состоянию на октябрь 2020 г.

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/арендная ставка	0,72	0,67 - 0,77
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отделки, требующей капитального ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,82	0,76 - 0,88
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,89	0,83 - 0,96
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "эконом" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	1,10	1,03 - 1,18

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговые объекты. Корректирующие коэффициенты подхода города-миллионники по состоянию

### Значения территориальных коэффициентов России с численностью более 1 млн доверительных интересов

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>	
Центр города	1,00
Центры деловой активности	0,90
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80
Индивидуальные жилые дома	0,70
Окраины города, промзоны	0,60
Зоны автомагистралей	0,80

### Границы расширенного интереса территориальных коэффициентов по численностью более 1 млн

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>	
Центр города	1,00
Центры деловой активности	0,90
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80
Индивидуальные жилые дома	0,70

Приложение 3

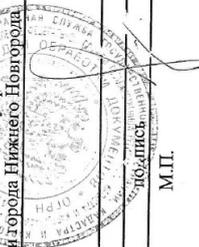
Копии документов, предоставленных для проведения оценки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 февраля 2021 г.			
Кадастровый номер:	52:18:0030058-68		
Номер кадастрового квартала:	52:18:0030058		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.05.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, Городской Округ Город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, ул Вокзальная, строение 27 А		
Площадь:	117.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	станция "Московская", сход №1 (павильон)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1985		
Кадастровая стоимость, руб.:	138134.01		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Получатель выписки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажей), отсутствуют. Кирихин Алексей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Нижнего Новгорода		



полное наименование должности: Измайлова Т.П.  
инициалы, фамилия

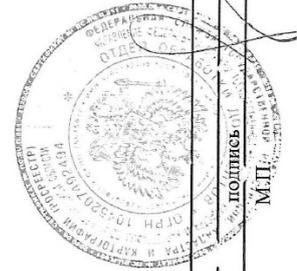
М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
15 февраля 2021г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		52:18:0030058:68	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МП "Муниципальная недвижимость "
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное ведение 52:18:0030058:68-52/279/2020-4 25.11.2020 15:43:33
3	Документы-основания	3.1	Передаточный акт от 16.11.2020 № 2/х-0079
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	город Нижний Новгород
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 52:18:0030058:68-52/124/2017-1 30.01.2017 17:41:21
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

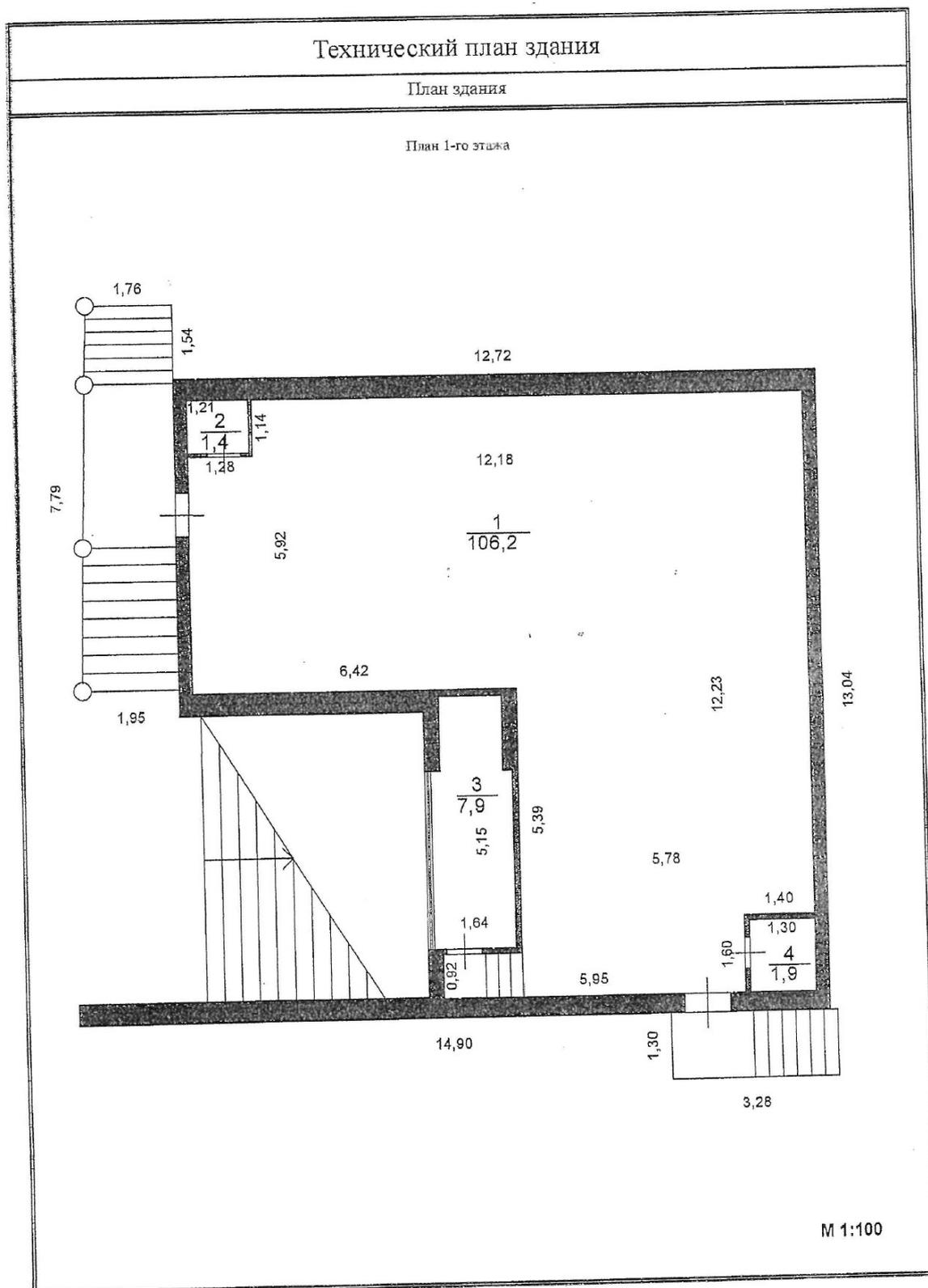


полное наименование должности	Симаčkova И.И.
подпись	инициалы, фамилия
М.П.	

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
15 февраля 2021 г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	52:18:0030058:68
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) 52:18:0030058:60/ :60	
Масштаб 1:50	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	Синицкий, фамилия





**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Уханов Петр Евгеньевич**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 525902855602**  
*(инн)*

**включен в реестр членов РОО:**  
**03 января 2008 года, регистрационный № 002598**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  Ю.В. Козырь

0000926 \*

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

## СЕРТИФИКАТ

### К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-542-132316/21

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-542-132316/21 от 22.12.2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Уханов Петр Евгеньевич Паспортные данные: серия 22 17, номер 773305, выдан Отделом УФМС России по Нижегородской области в Московском районе г. Н. Новгорода, 09.11.2017 г. Адрес регистрации: г. Нижний Новгород, ул. Красных Зорь, д. 24, кв. 199
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба  Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>ТРЕТЬИ ЛИЦА:</b>	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	С «12» января 2022 года по «11» января 2023 года, обе даты включительно.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: <b>3 000 000,00 (Три миллиона) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	По Договору страхования франшиза не установлена
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-542-132316/21 от 22.12.2021 г.
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области 603011, Россия, г. Нижний Новгород, пр. Ленина, д. 9 ИНН: 7705042179

Зам. начальника отдела страхования имущества  
филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области  
Доверенность № 25 от 28.12.2020 г.

  
Солдатова Н.С.  


Место г. Нижний Новгород  
выдачи:

Дата выдачи: 22 декабря 2021 г.

## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

### К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-542-132316/21

«14» января 2022 года

г. Нижний Новгород

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Уханов Петр Евгеньевич, именуемый в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-542-132316/21 от «22» декабря 2021 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Раздел «Страховая сумма» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
«4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.**  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч) рублей.**»
2. Дополнительная страховая премия по настоящему Дополнительному соглашению составляет **745,89 (Семьсот сорок пять и 89/100) рублей**, и подлежит уплате Страхователем в соответствии с выставленным Страховщиком счетом единовременным платежом по «17» января 2022 года.  
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
4. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «14» января 2022 года.
6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику, второй – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Уханов Петр Евгеньевич

От Страхователя:  
Уханов П.Е.



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»  
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области

От Страховщика:  
Солдатова И.С.  
Зам. начальника отдела страхования имущества филиала СПАО  
«Ингосстрах» в Нижегородской области.  
Доверенность № 35 от 21.12.2021 г.



Копия заверена!  
Уханов П.Е.



