

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Юр. адрес: 603041, г.Нижний Новгород, ул.Сазанова, д.13, кв.33
Адрес местонахождения (почтовый адрес): 603004, г.Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.309
ИНН 5256046010/КПП 525601001
р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород
БИК 042202603 к/с 30101810900000000603
тел./факс 295-60-49

ОТЧЕТ №2(7/18-П)ГК№154

*об оценке рыночной стоимости объекта оценки:
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2
кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область,
г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1*

ЗАКАЗЧИК

*Министерство имущественных и
земельных отношений
Нижегородской области*

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Дата составления отчета: 29 июня 2018 г.

*г.Н.Новгород
2018 год*

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Валентинович!

В соответствии с Государственным контрактом №154 на оказание услуг по оценке государственного имущества Нижегородской области в рамках организации и проведения приватизации государственного имущества от 29 декабря 2017 года ООО «Новсистем Консалт» произвело оценку рыночной стоимости объектов оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена с использованием предоставленной технической и иной документации. Данные о произведенных расчетах приведены в письменном заключении.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого заключения, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На мой взгляд, эта оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года; Федеральный стандарт оценки №1: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297); Федеральный стандарт оценки №2: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298); Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299); Федеральный стандарт оценки №7: Оценка недвижимости (ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611).

Рыночная стоимость права собственности на объект оценки по состоянию на 29 июня 2018 г. составляет:

<p><i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1</i></p>	<p><i>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., с НДС</i></p>	<p><i>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., без НДС</i></p>	<p><i>В том числе рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1 , руб.</i></p>
<p>852000,00</p>	<p>737000,00</p>	<p>624576,27</p>	<p>115000,00</p>

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны в решении вопросов Вашей деятельности, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Данное сопроводительное письмо не является результатом оценки и не является отчетом по оценке, в соответствии со статьей №11 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а служит лишь для оперативного ознакомления Заказчика с результатами оценки.

С уважением, директор ООО «Новсистем Консалт»

/А.Н.Шибанов/

Оглавление

1 Основные факты и выводы.....	5
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	5
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.....	6
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	6
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	6
2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	7
2.1 Объект оценки.....	7
2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.....	7
2.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	7
2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав.....	8
2.5 Цель оценки.....	9
2.6 Предполагаемое использование результатов оценки.....	9
2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки).....	9
2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки).....	9
2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка.....	9
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	10
3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	10
3.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона.....	11
4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	12
5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	13
6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки).....	14
7 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	14
8 Основные понятия и методология процесса оценки.....	15
8.1 Общие понятия оценки.....	15
8.2 Подходы к оценке.....	15
8.3 Методология процесса оценки.....	16
9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки).....	22
9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
9.3 Анализ наиболее эффективного использования.....	42
10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	43
10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	43
10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	54
10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	56
10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	66
10.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	93
11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке.....	93
12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	95
12.1. Затратный подход.....	95
12.2 Сравнительный подход.....	129
13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости.....	144
14 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	147
Список использованной литературы.....	148
Приложения.....	149

1 Основные факты и выводы¹

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №154 на оказание услуг по оценке государственного имущества Нижегородской области в рамках организации и проведения приватизации государственного имущества от 29 декабря 2017 г. между Заказчиком: Министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области, в лице заместителя министра А. В. Щегрова, действующего на основании доверенности от 14.11.2017 №326-05-29692/17 и Исполнителем – ООО «Новсистем Консалт» в лице директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава и в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., застраховавшее гражданскую ответственность юридического лица: Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09 ноября 2016г. выданного страховой компанией ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017г по 31.12.2017г. страховая сумма ответственности оценщика 50 000 000 рублей. Дополнительное соглашение №1 от 26.06.2017г. к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей. Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00080/7 от 10.11.2017 г., выданный страховой компанией АО «АльфаСтрахование», срок действия договора страхования с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1: Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Объект оценки	нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1. Более полная информация об объекте оценке представлена в п.9 настоящего отчета
Собственник объекта	Субъект права: Нижегородская область Вид права: собственность
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Продажа на торгах. Отчет не может быть использован в других целях.
Балансовая стоимость, руб. ³	130542
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Дата обследования (дата осмотра)	20 июня 2018 год
Место осмотра	Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	29 июня 2018 год

¹ Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел 3 п.8 е.)

² Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

³ Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

Дата составления отчета	29 июня 2018 год
Порядковый номер отчета ⁴	№2(7/18-П)ГК№154

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 2: Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке (право собственности)

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	1220892,76	810812,66	Отказ от применения подхода

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость права собственности на объект оценки по состоянию на 29 июня 2018 г. составляет:

Таблица 3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., с НДС	В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., без НДС	В том числе рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, руб. (округленно)
852000,00	737000,00	624576,27	115000,00

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

⁴ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки⁵

2.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁶

Объектом оценки является: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенный на земельном участке: земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1.

2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей⁷

Состав объекта оценки: объект недвижимости: нежилое здание- 1 позиция. Объект оценки является единым объектом, не содержит частей, подлежащих идентификации в соответствии с данными публичной кадастровой карты. Подробное описание объекта оценки представлено в разделе 9 настоящего отчета. Земельный участок - 1 позиция (земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1).

2.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ⁸

Таблица 4

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1
Текущее использование	Не используется
Памятник архитектуры и культуры	Нет
Год постройки здания	1938
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м.	302,2
Этажность (наземная/подземная)	1/0
Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики	1) Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

⁵ Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 (р.3,п.8а); Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21)

⁶ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21а)

⁷ Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

⁸ Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

	<p>Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 09.06.2018г.;</p> <p>2) Копия: Техническое заключение по результатам обследования и оценке технического состояния строительных конструкций здания пожарного депо 185-ПЧ 22 отряда ГПС ГКУ Нижегородской области «Управление по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и пожарной безопасности Нижегородской области» расположенного по адресу: Нижегородская область, Семеновского района, п.Керженец, ул.Полевая, д.1;</p> <p>3) Копия: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.</p>
--	---

2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав⁹

На нежилое здание

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

На земельный участок

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

В соответствии со ст.209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. 4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.»

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Оцениваемые права: право собственности.

⁹ Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (п.4,п.8)

2.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ¹⁰

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки.

2.6 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ¹¹

Продажа на торгах.

2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки)¹²

Вид определяемой стоимости

Оценке подлежит **рыночная стоимость**.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость – это «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, то есть когда:

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

2.8 ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ)¹³

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки) является 29 июня 2018 г.

2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка¹⁴

Информация, используемая оценщиком, должна быть получена из открытых источников, оригинальные методики оценки должны быть описаны и расчеты приведены.

Стороны понимают, что полученная величина стоимости носит вероятный характер независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.

Оценщик по результату работы указывает значение рыночной стоимости объекта недвижимости без указания возможных границ интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

¹⁰ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21в)

¹¹ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21г)

¹² Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21д)

¹³ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21е); Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

¹⁴ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21ж); Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике¹⁵

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5: Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике	
организационно правовая форма/полное наименование	Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области, в лице заместителя министра Андрея Валентиновича Щегрова, действующего на основании доверенности от 31.05.2018г. № 326-05-02-13083/18
адрес (место нахождение)заказчика	603082, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Кремль, корп. 2
основной государственный регистрационный номер (ОГРН) ¹⁶	1155260014623 от 09.11.2015г.
Сведения об оценщике (об оценщике, работающем на основании трудового договора)	
Фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Шибанов Александр Николаевич, именуемый далее ОЦЕНЩИК, являющийся членом Союз СРО «СИБИРЬ», свидетельство №507 от 08.10.2009 г., включен 09.11.2007г. за регистрационным № 337 в реестр оценщиков Союз СРО «СИБИРЬ» (место нахождение: 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 13/3 с.1, оф. 12), и застраховавший гражданскую ответственность оценщика: Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № Д-45207560-5.0-2-000021-16 от 09 ноября 2016г. выданного страховой компанией ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017г по 31.12.2017г. страховая сумма ответственности оценщика 30 000 000 рублей. Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00083/7 от 10.11.2017г., выданный страховой компанией АО «Альфа Страхование», срок действия договора страхования: с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Стаж работы в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 629676, выдан 29.03.2006 г. Нижегородским государственным университетом им. Н.И.Лобачевского. с 22 мая 2006г.
<i>Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности</i>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007779-1 от 29.03.2018г.
Адрес (местонахождение) оценщика	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Контактный телефон	8-951-908-28-10
Адрес электронной почты	saha@dkef.com
Основание проведения оценки Оценщиком	Трудовой договор
Степень участия в проведение оценки	Оценка, составление отчета.
Юридическое лицо (исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «НОВСИСТЕМ

¹⁵ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11); ФСО-3 от 20.05.2015 №299 п.8г.

¹⁶ Источник информации: <https://egrul.nalog.ru/>

Организационно правовая форма/полное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	КОНСАЛТ» (ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»), ОГРН 1035204888806, дата присвоения ОГРН 22.08.2003г.
Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Реквизиты юридического лица	р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород, к/с 30101810900000000603 БИК 042202603
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г. выданного страховой компанией филиал ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей. Дополнительное соглашение №1 от 26.06.2017г. к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей. Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00080/7 от 10.11.2017 г., выданный страховой компанией АО «АльфаСтрахование», срок действия договора страхования с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отчет подготовлен Оценщиком Шибановым А.Н., без привлечения сторонних организаций и специалистов.

3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА

ООО «Новсистем Консалт», оценщик Шибанов А. Н. подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

- 1) 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;
- 2) Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;
- 3) Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
- 4) Вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не было.
- 5) Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения¹⁷

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Отдельные части и разделы настоящего отчета об оценке составляют единое целое, не могут быть использованы самостоятельно, а только в органической связи с полным текстом всего отчета об оценке.
2. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
3. Сведения, полученные Оценщиком, и исходные данные, использованные при подготовке данного отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все обзорные материалы включены в отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.
6. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
8. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
10. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова в суд.
11. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
12. Заказчик не имеет права публикации данного отчета в средствах массовой информации и передачи методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика.
13. Указанная в настоящем отчете величина рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998г.) признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или судебном порядке не установлено иное.
14. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
15. Расчеты выполнены в табличном редакторе OpenOffice.org Writer, поэтому из — за округления возможны незначительные расхождения в итоговых цифрах.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Копии документов (используемые Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), представленные Заказчиком, не заверены должным образом, но, со слов Заказчика, соответствуют оригиналам, и у Оценщика нет оснований считать данную информацию недостоверной.
2. Типичным поведением собственников на рассматриваемом рынке в отношении аналогичных земельных участков, по мнению Оценщика, является приобретение права собственности на земельный участок (часть земельного участка) отнесенный к объекту недвижимости, права на который оцениваются. В рамках данного отчета об оценке Оценщик определяет право собственности на земельный участок (часть земельного участка), отнесенный к объекту недвижимости, права на который оцениваются.
3. Оценщик исходит из допущения о том, что рыночная стоимость – это величина, которая включает все налоги (сумма средств, уплаченных покупателем при совершении сделки между типичными для данного сегмента рынка субъектами).

¹⁷ Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 (р.3,п.8в)

Налогообложение, в т.ч. в части НДС, – это индивидуальная характеристика сделки и конкретного налогоплательщика.

О НДС и т.п.: Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и каких-либо сопутствующих налогов. В связи с этим подразумевается, что рыночная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

Относительно объектов-аналогов, подобранных в рамках использованных подходов при расчете рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик допускает, что их стоимость является окончательной и включает НДС (если в объявлении не указано иное).

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения¹⁸

В ходе проведения оценки Оценщиком была использована дополнительная информация из следующих источников:

Таблица 6: Дополнительная информация

№ п.п	Описание информации	Адрес
Информация с сайтов сети Интернет		
1	Обзор экономического развития и рынка недвижимого имущества	Источники информации об обзорах экономического развития и о рынке недвижимости представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.
2	Ценовая информация	Источники информации о величинах цен или ofert на объекты аналоги представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.
Литература и периодические издания		
3	<ul style="list-style-type: none"> ● Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с. ● Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с. ● Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000. ● Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с. ● Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. 	

Кроме того, Оценщиком были использованы другие источники получения данных, необходимых для проведения расчетов, ссылки на использованные источники помещены в отчете далее по тексту.

¹⁸ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки)¹⁹

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральных стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки №2: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.

и Стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных Союз СРО«СИБИРЬ».

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке.

Применение при оценке стандартов и правил Союз СРО«СИБИРЬ» обосновано тем, что Оценщик является членом Союз СРО«СИБИРЬ» и данные стандарты и правила наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

7 Последовательность определения стоимости объекта оценки²⁰

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

¹⁹ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11), Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел III, п.8 б).

²⁰ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11), Федеральный стандарт оценки №1: Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297) (раздел V, п.23)

- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

8 Основные понятия и методология процесса оценки²¹

8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

8.2 Подходы к оценке

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

Сравнительный подход.

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

²¹ Федеральный стандарт оценки №1: Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297)

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

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

Доходный подход.

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

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

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

Затратный подход.

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

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

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

8.3 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

При оценке объектов недвижимости используются основные подходы к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Таблица 7: Методы подходов к оценке

<i>Методы затратного подхода</i>	<i>Методы сравнительного подхода</i>	<i>Методы доходного подхода</i>
Метод компенсации затрат Метод капитализации затрат	Метод сравнения продаж Метод моделирования рыночного ценообразования	Метод прямой капитализации Метод дисконтирования денежных потоков

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.

Основные методы затратного подхода:

- Метод компенсации затрат
- Метод капитализации затрат

Описание методов приведено ниже.

- Метод компенсации затрат предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования земельного участка как свободного с рыночной стоимостью улучшений, равной сумме издержек на создание последних и прибыли предпринимателя за вычетом потерь вследствие физического износа, функционального и внешнего устареваний.
- Метод капитализации затрат предусматривает определение рыночной стоимости объекта как будущей стоимости затрат (издержек) рассредоточенных по периодам, предшествовавшим дате оценки (продолжительность периода принимается равной одному кварталу или одному месяцу).

Алгоритм реализации методов затратного подхода:

При реализации затратного подхода работы выполняются в следующей последовательности:

1. Для земельного участка с имеющимися на нем растительностью и обособленными водоемами естественного происхождения, предназначенного под функцию, соответствующую принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, либо рассчитываются издержки на приобретение права собственности или права заключения договора аренды на дату начала платежей по проекту создания объекта (в случае метода капитализации затрат) либо определяется рыночная стоимость права собственности или права заключения договора аренды на дату оценки (в случае применения метода компенсации затрат).
2. Далее рассчитывается стоимость воспроизводства или стоимость замещения улучшений. Стоимость воспроизводства или замещения рассчитывается различными методами.
3. Далее моделируется график расчета инвестора с подрядчиками, соответствующий нормативам и реальной практике организации подрядных работ при создании оцениваемых улучшений (при использовании метода капитализации затрат). На основе рыночной информации:
 - обосновывается величина нормы отдачи на капитал, вложенный в новое строительство (при использовании метода капитализации затрат);
 - или оценивается относительная величина (норма) ожидаемой прибыли предпринимателя (при реализации метода компенсации затрат)
4. Оцениваются в денежном выражении изменения (за время жизни объекта) потребительских (эксплуатационных) качеств объекта и окружающей среды, называемые в оценочной практике износом или устареванием и влекущие за собой изменения стоимости объекта.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + C_{с/з} \times П_{дев} \times (1 - И_{\Sigma})$$

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{фун}) \times (1 - И_{э})$$

где:

РС – рыночная стоимость;

СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

Св/з – затраты на воспроизводство (замещение) улучшений без учета износа;

Пдев – прибыль девелопера;

ИΣ – суммарный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональное устаревание;

Иэ – экономическое (внешнее) устаревание.

Оценка земельных участков. При определении рыночной стоимости недвижимости, участок земли рассматривается как свободный в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования.

Оценка рыночной стоимости земельных участков проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Оценка права аренды земельных участков проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 10.04.2002 № 1102-р.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Оценка улучшений.

Затраты на воспроизводство (замещение) улучшений для целей оценки недвижимости, вычисляются как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя.

К прямым издержкам относятся следующие расходы, непосредственно связанные со строительством:

- стоимость материалов, изделий и оборудования;

- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий и сооружений, мероприятия по технике безопасности, транспортно-складские расходы и другие затраты, нормативно принятые на местном рынке;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ:

- стоимость проектирования, технадзора, геодезического контроля;
- оплата консультаций, юридических, бухгалтерских и аудиторских услуг;
- стоимость финансирования строительства;
- расходы на рекламу, маркетинг и продажу объекта;
- административные и другие расходы застройщика.

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется методом экспертных оценок на основе рыночной информации.

Для определения стоимости нового строительства, т. е. для расчетов восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости используются следующие методы:

- метод количественного анализа;
- поэлементный метод расчета;
- метод сравнительной единицы;
- индексный метод.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Количественный анализ наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуется высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный метод расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструктивным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта-аналога (1 куб. м, 1 кв. м и пр.) умножается на число единиц оцениваемого объекта.

Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяется оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом РФ и периодически публикуются в печати.

Накопленный износ - уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического износа, функционального и внешнего устаревания. Для определения величины накопленного износа должны применяться следующие методы:

- метод сравнения продаж, где величина накопленного износа определяется как разница между восстановительной или заменяющей стоимостью нового строительства, и стоимостью улучшений на дату оценки.
- метод экономической жизни, где накопленный износ определяется как доля восстановительной или заменяющей стоимости, определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.
- модифицированный метод экономической жизни, где накопленный износ как долю восстановительной или заменяющей стоимости с учетом исправимого физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.
- метод разбиения, где определяются физический износ, функциональное и внешнее устаревание. Все вместе составляют совокупный износ. Физический износ и функциональное устаревание

подразделяются на устранимый износ (отложенный ремонт), устранимое устаревание и неустранимый износ, неустранимое устаревание.

Подход с точки зрения затрат наравне с другими подходами является обязательным для оценки любого объекта недвижимости и отказаться от него можно только при наличии объективных причин, не позволяющих его использовать.

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основные методы оценки в сравнительном подходе:

- Метод сравнения продаж
- Метод моделирования рыночного ценообразования

Подход с точки зрения сопоставимых продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли – продажи. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. В оценочной практике принято выделять шесть основных элементов сравнения: права собственности, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия, местоположение, физические характеристики. Часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках, например можно отнести доступ к объекту, экологические условия, наличие телефона и др.

В любом случае данный метод предпочтителен при оценке даже при имеющейся малой информации и имеет больший весовой коэффициент при согласовании результатов.

Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он в массовой оценке для целей государственного управления или сдачи в аренду государственного имущества, предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения:

Метод сравнения продаж: может реализовываться методами количественного анализа и методами качественного анализа.

Методы количественного анализа:

- метод компенсационных корректировок цен;
- метод факторного анализа.

Методы качественного анализа включают следующие техники:

- метод качественного сравнения цен;
- метод квалиметрического моделирования.

Методы моделирования рыночного ценообразования:

- методы корреляционно – регрессионного анализа;
- метод Монте-Карло;
- метод имитационного моделирования;
- Методы статистические (метод экстраполяции данных временных рядов, метод декомпозиции временных рядов, метод сглаживания временных рядов)
- Методы матричной алгебры (метод анализа иерархий, метод расчета корректирующих поправок с помощью решения системы линейных уравнений, метод расчета весовых коэффициентов на основе нормированных расстояний, метод расчета весовых коэффициентов на основе попарного сравнения объектов-аналогов),
- Математические методы (метод параллельных сечений, метод последовательных сечений).

Алгоритм метода сравнения продаж

1. На первом этапе осуществляется исследование рынка недвижимости с целью выявления набора факторов, характеристики которых могут (могли бы) оказать влияние на цену сделки с объектом недвижимости. При этом имеется в виду, что различие в величинах этих характеристик приводит при прочих равных условиях к подлежащему корректировке различию в ценах сравниваемых сделок.

2. Далее для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего

количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость.

3. Из базы рыночных данных выбираются сведения о сделках или предложениях сделок по объектам, которые могут быть использованы в качестве объектов сравнения (объектов-аналогов) для объекта оценки. По каждому из отобранных объектов сравнения проводится сбор дополнительной информации для выявления возможного влияния на цену сделки факторов, не указанных в базе данных.

4. Данные о сделках с объектами аналогами обрабатываются с целью определения цены, по которой объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и продавались бы на рынке на дату оценки. Собственно обработка данных осуществляется различными методами, отличающимися алгоритмом и инструментами сравнительного подхода. При этом определяются и вносятся в цены сделок поправки по всем элементам сравнения.

5. Завершается процедура оценки согласованием скорректированных цен сделок по всем объектам-аналогам и получением итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Для данного метода модель оценки имеет следующий общий вид:

$$V = f(X_1, X_2, \dots, X_n),$$

где V - оценка рыночной стоимости

($X_1 \dots X_n$) - характеристики объекта недвижимости (например - площадь здания, тип стен и т.д.)

Поправки разделяются на поправки в денежном выражении и процентные поправки. Процентные поправки вносятся последовательным умножением или кумулятивным умножением. Поправки могут быть по составу имущественных прав, условиям финансирования и продажи, времени, местоположению, техническим характеристикам. Поправки могут рассчитываться на основе статистических данных с помощью регрессионного анализа.

Подход с точки зрения сопоставимых продаж в целом представляет собой наиболее предпочтительный метод оценки рыночной стоимости недвижимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Этот доход пересчитывается в оценочную стоимость с применением ставки капитализации или дисконтирования денежного потока. Применяют метод капитализации доходов и метод дисконтирования денежных потоков.

Методы доходного подхода:

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтирования денежных потоков

Последовательность оценки в рамках доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Метод прямой капитализации

Согласно ФСО №7 (от 25.09.2014г. №611, п. 23в), «метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту».

Применение данного метода обусловлено тем, что оцениваемый объект недвижимого имущества способен генерировать доходы, стабильные по времени, не требует на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. В этом методе для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный методом рыночной экстракции на основе анализа данных о коэффициентах капитализации активов, аналогичных оцениваемому

активу.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал (подразделяющийся на метод дисконтирования денежных потоков и на метод капитализации по расчетным моделям).

Согласно ФСО №7 (от 25.09.2014г. №611, п. 23г), «метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость»;

Данный метод может использоваться для оценки объектов недвижимости, которые генерируют или могут генерировать потоки доходов с любым законом изменения, а также предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года прогноза.

Согласно ФСО №7 (от 25.09.2014г. №611, п. 23д), «метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем»

При данном методе для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Ставка капитализации определяется несколькими способами:

Модели, основанные на существовании связи между ставкой дисконтирования и коэффициентом капитализации

- по методу Элвуда (модифицированный метод связанных инвестиций);
- Модель Гордона
- Модель с учетом метода Ринга (прямолинейного возврата капитала)
- Модель с учетом метода Инвуда (равномерно – аннуитетное возмещение капитала)
- Модель с учетом метода Хоскольда
- Модель с учетом повышения стоимости капитала

Модели (методы), основанные на рыночных данных

- Модель – мультипликатор прибыли
- Балансовая модель

Методы, основанные на анализе данных рынка

- Метод рыночного анализа
- Метод выделения
- Метод мониторинга

Разновидностью модели прямой капитализации является оценка стоимости на основе валового дохода и коэффициента валового дохода или мультипликатор валового дохода (GIM). Используется, когда нет достоверных данных об операционных расходах. В целом ставка капитализации должна соответствовать реальным условиям рынка. Подлежащие оценке объекты должны соответствовать аналогам, по которым определяются ставки или коэффициенты капитализации. Различия между ними необходимо корректировать путем внесения поправок.

Поправки могут быть по уровню расходов, риску, остаточному сроку службы объектов, дате и условиям сделки. Опосредованно вероятные значения цен предложений аналогов объектов на рынке и арендных ставок уже учитывают все факторы риска. Поэтому проведение корректировки самого коэффициента валового дохода не требуется.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для приведения будущего потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходного объекта.

Определение рыночной стоимости предприятия методом дисконтированного денежного потока осуществляется путем последовательного выполнения основных этапов. Как правило, на практике соблюдается следующая последовательность действий:

- Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет.
- Анализ и прогнозирование валовых доходов, расходов и инвестиций предприятия.
- Определение ставки дисконта.
- Расчет денежного потока для прогнозного и постпрогнозного периодов.
- Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периоде.
- Внесение заключительных поправок.

9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)²²

9.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком Оценщику были предоставлены копии документов, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации являлись копии следующих документов:

На нежилое здание

- 1) Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 09.06.2018г.;
- 2) Копия: Техническое заключение по результатам обследования и оценке технического состояния строительных конструкций здания пожарного депо 185-ПЧ 22 отряда ГПС ГКУ Нижегородской области «Управление по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и пожарной безопасности Нижегородской области» расположенного по адресу: Нижегородская область, Семеновского района, п.Керженец, ул.Полевая, д.1;
- 3) Копия: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

На земельный участок

- 1) Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 09.06.2018г.

9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

*Краткое описание Нижегородской области*²³

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов РФ. Хотя область не обладает значительными сырьевыми ресурсами, экономика региона динамично развивается. Ежегодный рост валового регионального продукта составляет 107-108%. Доля Нижегородской области в формировании совокупного ВРП регионов РФ составляет около 2%.

Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей перерабатывающей промышленности в экономике. По объему отгружаемой обрабатывающими предприятиями произведенной продукции область уверенно входит в первую десятку российских регионов.

Уникальный научно-технический потенциал оборонно-промышленного комплекса в сочетании с мощной образовательной базой позволяют области занимать 4 место в России по инновационному потенциалу. Многие достижения нижегородцев имеют мировую известность: первый в мире промышленный реактор на «быстрых нейтронах»,

²² Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11); Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел III, п.8 ж).

²³ <http://www.government-nnov.ru/>; https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

радиолокационные станции пятого поколения, мировое лидерство в проектировании судов на подводных крыльях и экранопланов и т.д.

Открытая дружелюбная политика органов власти региона, направленная на поддержку бизнеса, выгодное географическое положение и развитая инфраструктура во многом способствуют активной интеграции области в систему мировых экономических связей. Область сегодня поддерживает внешнеторговые связи со 125 странами мира, активно привлекает российских и зарубежных инвесторов. У нас успешно развивают бизнес такие компании как Интел, Кнауф, Икеа, Метро, Стора Энсо Пакаджинг, Ивеко, Хайнекен, Галина Бланка, Велла, ЛУКОЙЛ, Объединенная металлургическая компания, Базовый элемент, Северсталь и другие.

Значительный вклад в экономику области вносит и малый бизнес. Сегодня область входит в десятку лучших регионов России по развитию малого предпринимательства, в котором работает свыше четверти экономически активного населения области.



Рисунок 1

Дата образования Нижегородской области — 14 января 1929 г. Центр — Нижний Новгород (1377,8 тыс. жителей), основан в 1221 г. Расстояние от Москвы до Нижнего Новгорода 439 км.

Географическое положение. Нижегородская область расположена в среднем течении реки Волги. Граничит: на юге — с Республикой Мордовия, на юго-западе — с Рязанской областью, на западе — с Владимирской и Ивановской областями, на северо-западе и севере — с Костромской областью, на севере и северо-востоке — с Кировской областью, на востоке — с Республикой Марий Эл, с Чувашской республикой.

Природные условия. Волга делит Нижегородскую область на возвышенное правобережье (высота до 247 м) и низменное Заволжье. Главные реки: Волга (с притоком Окой), Ветлуга, Сура. Климат умеренно континентальный; средняя температура января -12 градусов, средняя температура июля +19 градусов; количество осадков — около 500 мм в год. На территории Нижегородской области распространены главным образом дерново-подзолистые и подзолистые почвы. Растительность: в Заволжье — хвойные (ель, сосна) и смешанные леса, на правобережье — дубравы и луговые степи.

Население. Нижегородская область отличается высоким уровнем урбанизации и неблагоприятной демографической ситуацией. Численность населения постоянно снижается, рождаемость находится на очень низком уровне. Среди населения области преобладают русские, хотя имеются и компактные районы проживания татар.

Специализация. Нижегородская область специализируется на производстве продукции

машиностроения и химической промышленности.

Основные отрасли промышленности: машиностроение, химическая, передельная черная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, легкая, пищевая промышленность. Предприятия машиностроения и металлообработки производят грузовые и легковые автомобили, автобусы, гусеничные тягачи, автомобильные узлы, детали и агрегаты, речные и морские суда, автомобильные и судовые двигатели внутреннего сгорания, самолеты, станки, приборы, инструменты, оборудование для химической, пищевой, легкой промышленности, телевизоры и др. (Нижний Новгород, Павлово, Арзамас); химические предприятия производят продукты органического синтеза, пластмассы и синтетические смолы, оргстекло, лаки, ядохимикаты и др. (Дзержинск, Нижний Новгород). Предприятия передельной черной металлургии находятся в городах Выкса, Кулебаки, Нижний Новгород, Бор, цветной металлургии — в Нижнем Новгороде, целлюлозно-бумажной промышленности — в Правдинске, Балахне, нефтеперерабатывающей промышленности — в Кстове. Нижегородская область известна старинными центрами металлообработки (Павлово, Ворсма), центрами художественных промыслов (хохломянская роспись, городецкая резьба и роспись). На территории области находится Горьковская ГЭС. Нижегородская область является монополистом в России по производству 8 видов промышленной продукции, в том числе листовой инструментальной стали, ангидрида сернистого, этиловой жидкости, бортовых грузовых автомобилей.

Краткое описание городского округа г. Семенов Нижегородской области²⁴

Городской округ г.Семенов на карте Нижегородской области²⁵

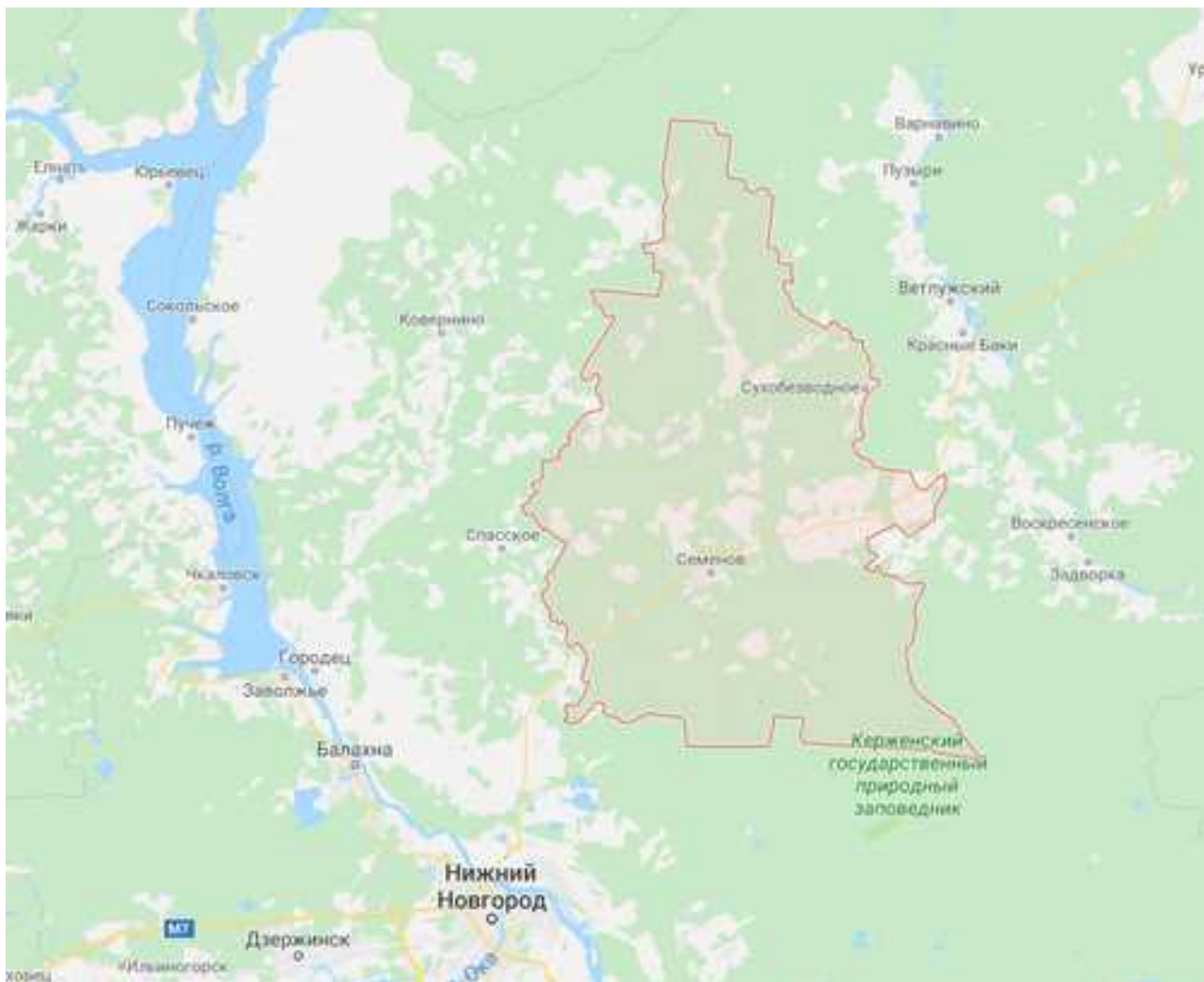


Рисунок 2

²⁴ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%A1%D0%B5%D0%BC%D1%91%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%D0%B8%D0%B9+%D1%80-%D0%BD,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./@56.9718901,44.0440326,9z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x41510b382d7be9ad:0x42974c08c6ab6c0!8m2!3d56.8200435!4d44.5072239

²⁵ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%A1%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80-%D0%BD,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./@56.9718901,44.0440326,9z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x41510b382d7be9ad:0x42974c08c6ab6c0!8m2!3d56.8200435!4d44.5072239>

Город Семёнов или городской округ Семёновский — административно-территориальное образование (город областного значения) и муниципальное образование со статусом городского округа в северной части Нижегородской области России.

До 2010 года составлял административно-территориальное образование Семёновский район и муниципальное образование Семёновский муниципальный район.

Административный центр — город Семёнов.

Расположение

Город областного значения и городской округ находится в левобережной части Нижегородской области в бассейне реки Керженца и граничит на востоке Воскресенским и Краснобаковским, на северо-востоке с Варнавинским, на северо-западе с Ковернинским, на юге и юго-западе с Борским районами Нижегородской области. Его протяжённость с севера на юг достигает 95 километров, с запада на восток около 65 километров.

Население

Численность населения						
2002 ^[6]	2008 ^[7]	2009 ^[7]	2010 ^[6]	2011 ^[7]	2012 ^[8]	2013 ^[8]
52 947	↘24 433	↘24 351	↗49 152	↘49 024	↘48 719	↘48 568
2014 ^[10]	2015 ^[11]	2016 ^[12]	2017 ^[13]			
↘48 554	↘48 061	↗48 107	↘47 868			

Рисунок 3

Административно-территориальное устройство

В состав города областного значения Семёнов, образующего городской округ Семёновский, входит город Семёнов и 12 административно-территориальных образований, не являющихся муниципальными образованиями:

рабочий посёлок Сухобезводное,

Беласовский сельсовет,

Боковский сельсовет,

Ивановский сельсовет,

Ильино-Заборский сельсовет,

Малозиновьевский сельсовет,

Медведевский сельсовет,

Огибновский сельсовет,

Пафнутовский сельсовет,

Тарасихинский сельсовет,

Хахальский сельсовет,

Шалдежский сельсовет.

Они включают 192 населённых пункта, в том числе 1 город, 1 посёлок городского типа, 190 сельских населённых пунктов.

Экономика

Промышленность

Промышленность представлена 24 работающими крупными и средними предприятиями. Ими производится 0,4 % промышленной продукции области.

По производству промышленной продукции в расчете на 1-го занятого городского округ почти в 2 раза отстаёт от среднеобластных значений (76500 рублей — в Семёновском городском округе и 155800 рублей — в среднем по области).

Промышленную специализацию определяет машиностроение и металлообработка. В общем объёме производства на их долю приходится 45,8 % всей выпускаемой здесь промышленной продукции. Предприятиями этих отраслей выпускается чугунное литьё, арматура для нефтяной и газовой промышленности, автобусы, деревообрабатывающие станки, сейфы.

Издавна район славится изделиями художественных промыслов, которые выпускают 2 предприятия : ЗАО «Хохломская роспись» и «Семёновская роспись». Они изготавливают мебель, игрушки, сувениры. Их доля в объёме промышленного производства составляет 19 %.

Кроме того, среди предприятий представлены и такие отрасли, как химическая (выпуск и переработка пластика), деревообработка (изготовление пиломатериалов, фанеры, лыж, хоккейных клюшек), лёгкая (производство льноволокна), мукомольная и пищевая промышленность (переработка молока, выпечка хлебобулочных и кондитерских изделий).

В городском округе имеется 5 бюджетобразующих предприятий: «Литейно-механический завод», ОАО «Семар», ОАО «Арматурный завод», ОАО «Хлебозавод», ЗАО «Хохломская роспись». Их доля в промышленном производстве района составляет 73 %, в поступлениях в местный бюджет — 53 % и в обеспечении занятости населения — 66 %.

Всего в сфере промышленности трудится 5342 человека, что составляет 26 % от общего числа занятых в экономике городского округа.

Список основных промышленных предприятий городского округа:

ОАО «Арматурный завод» — производство оборудования,
ОАО «Литейно-механический завод» — производство оборудования,
ЗАО НПП «Семар» — производство автомобилей (банкрот, 2010год),
Учреждение 62/14 — производство автомобилей,(п. Сухобезводное),
Учреждение 62/1 — производство металлических изделий, (п. Сухобезводное),
ОАО «Залесное» — обработка древесины, (с. Ильино-Заборское),
ЗАО «Хохломская роспись» — обработка древесины,
ООО «Торговый дом „Семеновская роспись“» — обработка древесины,
ЗАО «Межхозяйственный лесхоз» — обработка древесины,
ООО «Славянский двор» — производство мебели,
Семеновский лесхоз — лесоводство,
ООО «Семеновское молоко» — производство пищевых продуктов.
ОАО «Комбикормовый завод» — производство пищевых продуктов,
МУП «Типография» — полиграфические услуги,
ОАО «Малоэтажные комфортные дома» — производство каркасных домов (строительство полного цикла),

ООО «Хохлома-лес» — обработка древесины,
ООО «Приволжская лесоперерабатывающая компания» — обработка фанеры и древесины,
ООО «Семар-Сервис» — ремонт автомобилей,
ООО «Формованные пенополиуретаны» — химическое производство,
ООО «Завод комплектующих изделий малоэтажного комфортного домостроения» — обработка древесины,
ООО «Семенов-Лада-Сервис» — продажа и ремонт автомобилей,
ООО «ОГСМИ» — изготовление конструкций из ПВХ,
ООО «Нижегородский шпалопропиточный завод» — производство шпал, бруса и опор ЛЭП (с. Полом).

Сельское хозяйство

В Семёновском городском округе выращивают лён, картофель, ячмень, овёс, пшеницу. Разводят крупный рогатый скот, овец.

В настоящее время сельским хозяйством занимаются 21 сельхозпредприятие и 69 крестьянских (фермерских) хозяйств. В общей сложности в сельскохозяйственном производстве занято около 3000 человек. Это почти 15 % от общего числа занятых в экономике муниципального образования.

Большая часть сельскохозяйственных предприятий специализируется на продукции животноводства. Доля валовой продукции молока, мяса в сопоставимых ценах составила 60 % общего объёма сельскохозяйственного производства городского округа.

Список основных сельхозпредприятий:

ОАО «Ильино-Заборское»: производство молока, мяса; лбноводство, картофелеводство,
СПК «Успенский»: производство молока, мяса,
СПК «Огибновский»: производство молока, мяса; картофелеводство,
СПК «Беласовский»: производство зерна,
СПК «Боковая»: производство зерна,
СПК «Труд»: производство молока, мяса,
СПК «Сухобезводненский»: производство молока, мяса,
ООО «Союз»: производство мяса,
ООО «Зиновьево»: производство молока, мяса,
СПК «Радуга»: производство мяса,
СПК «Никитинский»: производство зерна,
ООО «Елфимово»: производство молока, мяса,
ПТ «Вектор»: производство молока, мяса,
ПТ «Поиск и К»: производство зерна,
ООО «СП „Песочное“»: производство зерна,
ООО «СП „Зубово“»: кормопроизводство.

Транспорт

Город Семёнов является крупным транспортным узлом Нижегородского Заволжья. С областным центром и соседними районами город Семёнов связан железнодорожным и автомобильным транспортом.

Через городской округ Семёновский проходит новон направление Транссиба. В городском округе расположено 9 станций этой ветки: Тарасиха, Осинки, ост. пункт 506 км, Семёнов, Захарово, Керженец, Озеро, Каменный Овраг, Сухобезводное.

Через городской округ проходят также две автомобильные дороги областного значения: Нижний Новгород — Киров и Семёнов — Ковернино.

Автомобильными пассажирскими перевозками занимается ОАО «Семёновский автопарк» (с 2013 г.). На предприятии работает 47 человек. Парк предприятия состоит из 21 транспортной единицы. Основными марками подвижного состава являются : ПАЗ-3205 — 15 единиц, ПАЗ-4234 — 4 единицы, Ford Tranzit — 1 единица, ГАЗ-3221 — 1 единица, . Обслуживание пассажиров осуществляется по 24 маршрутам: 17 пригородным, 5 городским, 2 междугородним (Семёнов — Воскресенское, Семёнов — Ковернино).

Протяжённость автобусных внутриобластных маршрутных линий составляет 789,8 километра, из которых :

городские линии — 19,6 километра,
пригородные — 602,9 километра,
междугородные — 146,1 километра.

Численность населения и национальный состав

Численность населения района на 1 января 2012 года — 48 719 человек (1,5 % всего населения области). В городе Семёнове проживает 50,2 % населения района.

На протяжении последнего столетия население города Семёнова постоянно увеличивалось. Если в 1916 году численность населения составляла 5000 человек, то в 1939 году — 12000 человек, в 1969 году — 23800 человек, 1989 году — 29900 человек.

Возрастная структура населения на 1 января 2000 года характеризуется следующими данными: трудоспособное население составляет 53 % от общей численности населения (по области — 58 %), лица старше трудоспособного возраста — 28 % (24 %), моложе трудоспособного возраста — 19 % (18 %). В течение последних 10 лет наблюдается постепенное «старение» населения, которое выражается, во-первых, в превышении доли пенсионеров над долей лиц моложе трудоспособного возраста в общей численности населения и, во-вторых, в росте величины соотношения этих возрастных групп по отношению друг к другу — если в 1990 году численность старого населения превышала численность молодого на 23 %, то в 1999 году — уже на 45 %.

Демографическая нагрузка на 1000 лиц трудоспособного возраста составляет 884 нетрудоспособных граждан (по области — 727), в том числе 523 человека старше и 361 человек моложе трудоспособного возраста.

В Семеновском городском округе преобладает женское население, которого на 5700 человек больше мужского. В общей сложности женщины составляют 55 % всего населения.

Краткое описание п.Керженец на карте Нижегородской области²⁶**п.Керженец на карте Нижегородской области²⁷**

Рисунок 4

Кёрженец — сельский посёлок в городском округе Семёновский Нижегородской области России.

Входит в состав административно-территориального образования Беласовский сельсовет

География

Посёлок Керженец находится на правом берегу реки Керженец.

Транспорт

В посёлке расположена железнодорожная станция Керженец.

²⁶ [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%86_\(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%A1%D0%B5%D0%BC%D1%91%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%86_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%A1%D0%B5%D0%BC%D1%91%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9))

²⁷ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%9A%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%86,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB.,+606455/@56.4651586,44.412233,4185m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4151cadedd42772d:0x31c1f922eebb41f0!8m2!3d56.4680851!4d44.4250891>

Местоположение объекта недвижимости, права на который оцениваются на карте Нижегородской области²⁸




Рисунок 5

Таблица 8: Местоположение/окружение объекта недвижимости, права на который оцениваются

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Округ, микрорайон/местоположение в микрорайоне</i>	Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1
<i>Преобладающая застройка</i>	Жилая застройка / пустые земельные участки
<i>Транспортная доступность относительно остановок общественного транспорта</i>	Транспортная доступность относительно остановок общественного транспорта неудовлетворительная, остановка общественного транспорта не обнаружена. Доступ к объекту оценки возможен по автодороге с твердым покрытием. Состояние автодороги удовлетворительное. Подъездные дороги с низкой пропускной способностью. Объект находится около поселковой автодороги.
<i>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</i>	неудовлетворительная
<i>Близость к скоростным магистралям</i>	Объект находится около поселковой автодороги. Автотрасса 22Н-0753 проходит вдоль поселка.

²⁸ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D1%8F+%D1%83%D0%BB,+1,+%D0%9A%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%86,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+606455/@56.4658512,44.4135007,622m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x4151cb2061c0c49f:0xeb3ccc568c4a16bc18m2!3d56.4658512!4d44.4156894>

	
	<i>Рисунок 6</i>
<i>Окружение</i>	Жилые здания / пустые земельные участки
<i>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</i>	Удовлетворительная. Район с менее развитой инфраструктурой
<i>Экологическая обстановка района</i>	В норме
<i>Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона</i>	Отсутствуют
<i>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</i>	Удовлетворительное
<i>Уровень деловой активности</i>	Низкий
<i>Коммерческая привлекательность местоположения объекта недвижимости</i>	Низкая

9.2.2 Сведения об имущественных правах на объект оценки

На нежилое здание

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

На земельный участок

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

9.2.3 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу

договора.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Оценка имущества производится без учета каких-либо ограничений (обременений).

9.2.4 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Описание земельного участка на котором расположен объект оценки

Земельный участок на кадастровой карте²⁹

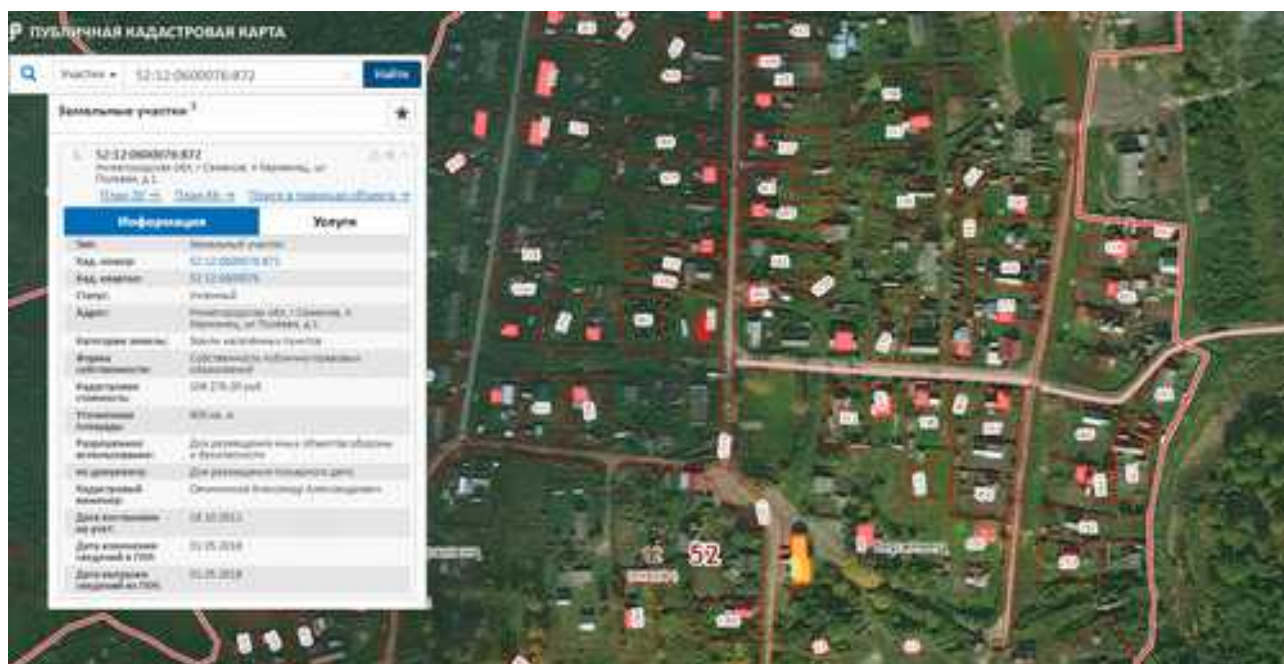


Рисунок 7: Земельный участок на кадастровой карте

Таблица 9: Описание земельного участка

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1
Классификация земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения пожарного депо
Ландшафтные (качественные) характеристики участка	Рельеф ровный
Форма участка	многоугольная форма
Вид грунта	Суглинистый
Кадастровый номер	52:12:0600076:872

²⁹ Источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4967556.761786245&y=7740757.403242873&z=15&text=52%3A12%3A0600076%3A872&type=1&app=search&opened=1>

<i>Кадастровая стоимость, руб.</i>	106276
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.</i>	265,69
<i>Площадь земельного участка, кв.м.</i>	400
<i>Подключение инженерных коммуникаций</i>	Электроснабжение
<i>Подъездные пути</i>	Возможен круглогодичный подъезд к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте.
<i>Затопляемость</i>	Нет
<i>Наличие застройки</i>	На момент осмотра земельный участок застроен: здание - пожарная часть
<i>Климатический район</i>	2
<i>Территориальный пояс</i>	1
<i>Обременение земельного участка</i>	Свободен
<i>Сервитуты</i>	Предполагается, что на границы участка распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций.
<i>Износ и устаревание</i>	Земельный участок является неизнашиваемым объектом, поскольку не подвержен физическому старению. Признаков износа не обнаружено.
<i>Балансовая стоимость, руб</i>	Данные по балансовой стоимости Заказчиком не предоставлены.
<i>Прочие сведения</i>	Земельный участок находится в состоянии пригодном для его использования в соответствии с разрешенным использованием

Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Объект недвижимости: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1

Объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой 1-о этажное кирпичное нежилое здание. Оцениваемый объект недвижимости не используется на дату оценки. Общее состояние здания можно охарактеризовать как неудовлетворительное³⁰, состояние отделки внутренних помещений «требуется ремонт»³¹. Объект недвижимости представленный к оценке имеет коммуникации: Электроснабжение.

Объект недвижимости на кадастровой карте ³²

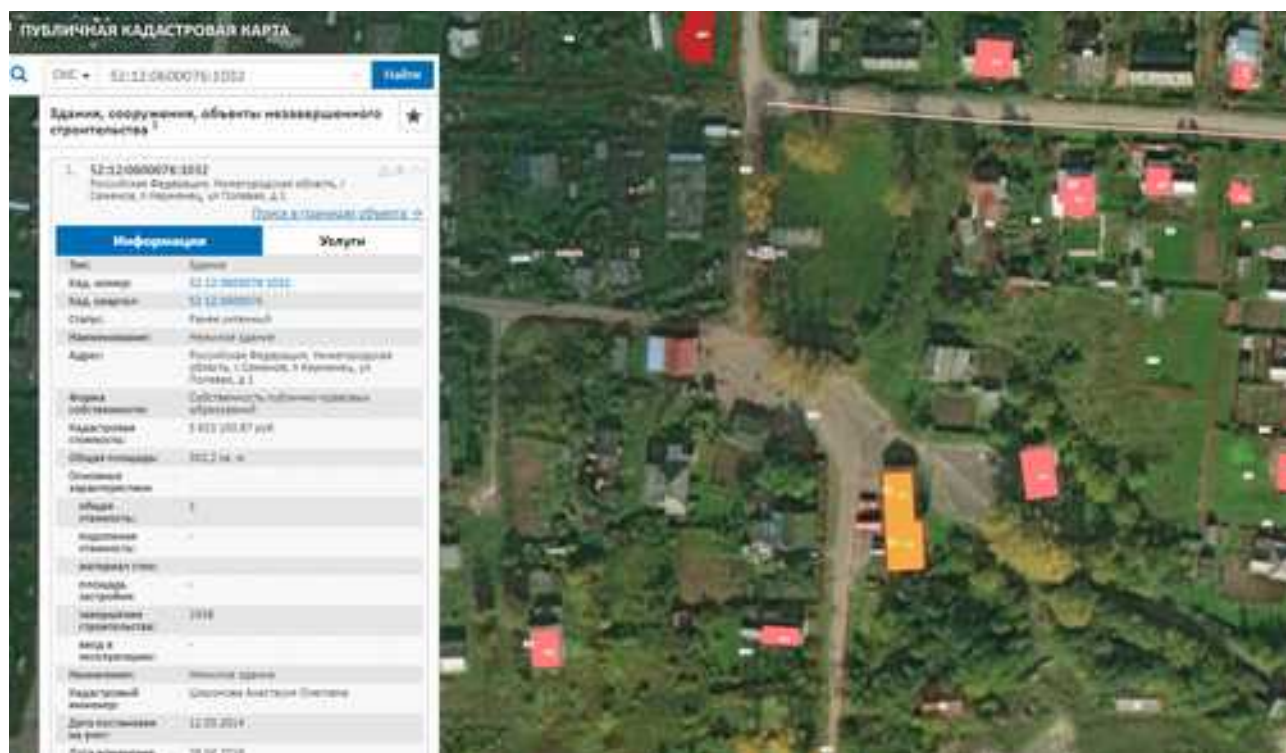


Рисунок 8

Таблица 10 Сведения об объекте недвижимости с кадастровой карты³³

Параметр	Описание
Кадастровый (или условный) номер	52:12:0600076:1032
Кадастровая стоимость, руб.	5 823 100,87

³⁰ Градация состояния здания приложена в приложении настоящего отчета об оценке.

³¹ Основание: визуальный осмотр помещения.

³² <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4968046.875048533&y=7740916.744435041&z=19&text=52%3A12%3A0600076%3A1032&type=5&app=search&opened=1>

³³ <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4968046.875048533&y=7740916.744435041&z=19&text=52%3A12%3A0600076%3A1032&type=5&app=search&opened=1>

Таблица 11: Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1
Назначение	Пожарная часть
Текущее использование на дату оценки	Не используется по назначению
Литера	А,А1,А2
Этажность здания	1/0
Год постройки	1938
Общая площадь, кв. м	302,2
Площадь застройки, кв. м	335,7
Строительный объем, куб. м лит.А	649
лит.А1	229
лит. А2	133
Высота, м.	2,54/3,05
Техническое состояние здания ³⁴	неудовлетворительное
Группа капитальности ³⁵ лит.А	IV
лит.А1	III
лит.А2	IV
Износ по тех.паспорту, % лит.А	41
лит.А1	37
лит.А2	36
Физический износ определенный Оценщиком, % лит.А	64,2
лит.А1	64,5
лит.А2	64,2
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Вид внутренней отделки	Простая
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Требуется ремонт
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Требуется замена
Техническое состояние внутренних помещений	На момент осмотра физическое состояние внутренних помещений, по мнению Оценщика, можно охарактеризовать

³⁴ Источник информации: Осмотр объекта недвижимости, состояние определено на основании шкалы: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа (см.приложение)

³⁵ [http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link= 00154202.htm](http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link=_00154202.htm); Сборник № 28. Жилые и общественные здания и здания и сооружения коммунально-бытового назначения. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

	как «требуется ремонт ³⁶ ».
Балансовая стоимость, руб. ³⁷	130542
Прочие сведения	Заказчиком предоставлен документ: Техническое заключение по результатам обследования и оценке технического состояния строительных конструкций здания пожарного депо 185-ПЧ 22 отряда ГПС ГКУ Нижегородской области «Управление по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и пожарной безопасности Нижегородской области» расположенного по адресу: Нижегородская область, Семеновского района, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, в котором отражена информация о том, что помещения боксов для спецавтомобилей находятся в аварийном состоянии; помещения административно-бытовые находятся в аварийном состоянии.

Таблица 12: Описание конструктивных элементов улучшения на дату оценки (лит.А)

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента ³⁸	Описание видимого физического износа (на основании визуального осмотра и на основании ВСН 53-86(р) (правила оценки физического износа жилых зданий))	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения, к таблице 47) ³⁹	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Кирпичный ленточный	Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания.	4	70	2,8
Стены и перегородки	Бревенчатые оштукатуренные/деревянные	Деформация стен	19	60	11,4
Перекрытия	Деревянные	продольные и поперечные трещины	12	70	8,4

³⁶ Основание: визуальный осмотр помещения.

³⁷ Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

³⁸ Описание конструктивных элементов производилось на основании визуального осмотра объекта недвижимости, а так же на основании: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

³⁹ http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000938.htm

Кровля	Железо	Ржавчина на поверхности кровли	17	60	10,2
Полы	Дощатые/асфальтовые	Прогибы и просадки	10	60	6
Проемы оконные	Двойные глухие	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны	14	60	8,4
дверные	Металлические ворота	Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами; повреждение наполнений дверей			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	Окраска/обшивка рейкой	Сырые пятна, отслоение, вздутие	9	60	5,4
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	электричество	Неисправность системы	11	80	8,8
Прочие работы	Отмоска	-	4	70	2,8
Износ			100		64,2

Таблица 13: Описание конструктивных элементов улучшения на дату оценки (лит.А1)

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента ⁴⁰	Описание видимого физического износа (на основании визуального осмотра и на основании ВСН 53-86(р) (правила оценки физического износа жилых зданий))	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения., к таблице 46) ⁴¹	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Бутобетонный	Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания.	5	70	3,5
Стены и перегородки	Кирпичные	Массовое прогрессирующие сквозные трещины	33	60	19,8
Перекрытия	Деревянные	продольные и поперечные трещины	8	70	5,6
Кровля	Железо	Ржавчина на поверхности кровли	5	60	3
Полы	Асфальтовые	Массовые глубокие выбоины	10	60	6
Проемы оконные	Двойные глухие	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны	13	60	7,8
дверные	Металлические ворота	Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами; повреждение наполнений дверей			
Отделочные работы наружная	Окраска/штукатурка/побелка	Сырые пятна, отслоение, вздутие	10	60	6

⁴⁰ Описание конструктивных элементов производилось на основании визуального осмотра объекта недвижимости, а так же на основании: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

⁴¹ http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000937.htm

отделка внутренняя отделка					
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	электричество	Неисправность системы	8	80	6,4
Прочие работы	Отмоска	-	8	80	6,4
Износ			100		64,5

Таблица 14: Описание конструктивных элементов улучшения на дату оценки (лит.А2)

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента ⁴²	Описание видимого физического износа (на основании визуального осмотра и на основании ВСН 53-86(р) (правила оценки физического износа жилых зданий))	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения, к таблице 47) ⁴³	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Кирпичный ленточный	Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания.	4	70	2,8
Стены и перегородки	Тесовые	Деформация стен	19	60	11,4
Перекрытия	Деревянные	продольные и поперечные трещины	12	70	8,4
Кровля	Железо	Ржавчина на поверхности кровли	17	60	10,2
Полы	Асфальтовые	Массовые глубокие выбоины	10	60	6

⁴² Описание конструктивных элементов производилось на основании визуального осмотра объекта недвижимости, а так же на основании: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

⁴³ http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000938.htm

Проемы оконные	Двойные глухие	-			
дверные	Металлические ворота	Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами; повреждение заполнений дверей	14	60	8,4
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	Окраска	Сырые пятна, отслоение, вздутие	9	60	5,4
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	электричество	Неисправность системы	11	80	8,8
Прочие работы	Отмоска	-	4	70	2,8
Износ			100		64,2

Экспликация к поэтажному плану

Этаж	Наименование помещений	Площадь	Итого
A1 I I	1 основн.	24,7	254
	2 бытовка		
	3 бытовка		
	4 основн.	21,9	
	5 склад	15,7	
	6 основн.	54,0	
	7 основн.	70,8	
A1 I I 8	основн.	57,2	305
A2 I I 9	основн.	39,6	
Итого:		302,2	283,9

Рисунок 9

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Отсутствуют.

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

Отсутствуют.

9.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Анализ НЭИ для улучшения

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 2) юридическая правомочность – рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки.

Анализ возможностей использования участка, как свободного

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

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

Однако выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Исходя из цели оценки участок земли не может рассматриваться как свободный. Поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующим

улучшением.

Анализ НЭИ для застроенного земельного участка

Таблица 15: Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
<i>Физически возможные способы использования</i>	Объект недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1. На дату оценки здание не используется, исходя из конфигурации здания, подведенных коммуникаций, к физически возможным вариантам использования объекта недвижимости отнесен вариант использования объекта недвижимости в качестве складского здания.
<i>Правомочные способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения не имеет законодательных ограничений.
<i>Финансово осуществимые способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения финансово осуществимый способ использования.
<i>Максимально эффективный способ использования</i>	Максимальной продуктивностью обладает вариант использования, который создает большую доходность. Поскольку выявлен физически возможный, законодательно разрешенный и финансово целесообразный вариант использования объекта оценки, то он и будет являться наилучшим и наиболее эффективным.

10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость⁴⁴

10.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ⁴⁵

В связи с тем, что тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от социально-экономической ситуации в стране, Оценщик проанализировал не только состояние рынка недвижимости в Нижегородской области, но и социально-экономическую ситуацию в России.

Информация о политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки⁴⁶

Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К политическим факторам можно отнести:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
- политику правительства и местных органов власти в области экономики - нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т. д.);

⁴⁴ ФСО №3 от 20.05.2015 №299, п. 8з

⁴⁵ ФСО №7 от 25.09.2014 №611, п. 11а

⁴⁶ Источник информации: Все о недвижимости: http://nedvigovka.ru/is/5_2.htm. Дата публикации не указана.

- элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы демонополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.

Социально-экономическая направленность политики правящей партии «Единая Россия» имеет одинаковый вектор на территории Российской Федерации и не имеет дифференциации в зависимости от региона;

На территории Нижегородской области отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;

Законотворческая деятельность местных органов и органов власти субъекта РФ отражает основные направления законодательства РФ в области рынка недвижимости и проецирует их с учетом местных особенностей, а также не противоречит основным направлениям в области государственной политики относительно налоговой системы, системы социального обеспечения и т.д.

Таким образом, политический фактор носит общий характер и не позволяет дифференцировать влияние на стоимость объекта недвижимости на уровне субъекта РФ, в связи с чем, для целей настоящей оценки не учитывается.

10.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации⁴⁷

Картина экономики. Апрель 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК).

Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8

⁴⁷ Официальный сайт Министерства Экономического развития <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

% г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топменеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Производственная активность

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.17	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,5*	1,9*	1,5	0,9	1,4*	0,0*	2,0*	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	2,6	2,5	2,4	-0,2	3,4	1,4	-2,3	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	1,8	2,8	1,3	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
Оптовая торговля	0,3	1,2	5,9	4,5	2,5	5,1	6,2	6,0	9,2	4,2	2,6
Грузооборот транспорта	1,8	1,1	5,4	2,0	0,1	-0,4	6,2	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	1,5	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	0,3	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	0,8	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,7	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	7,1	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	1,9	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	-1,6	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	8,0	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	6,1	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	2,4	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	3,7	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	12,4	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,8	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Рисунок 10

Внутренний спрос

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года.

По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8 % г/г после пяти месяцев роста темпом около 3 %. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился.

Вместе с тем для комплексной оценки динамики потребительского спроса недостаточно обращать только к одному показателю – обороту розничной торговли, поскольку расходы на конечное потребление включают и другие элементы, в том числе расходы на услуги общественного питания и другие услуги, покупки в зарубежных Интернет – магазинах (см. врезку).

Из-за опережающего роста в сегментах рынка, которые не учитываются при расчете оборота розничной торговли, в 2017 темпы роста расходов на конечное потребление систематически превышали темпы роста розничных продаж.

На вероятное сохранение данной тенденции в начале текущего года указывает, в частности,

активный рост в сфере потребительских услуг. Оборот организаций общественного питания в феврале увеличился на 3,8 % г/г (3,9% г/г в январе). Годовые темпы роста объема платных услуг населению в январе – феврале вышли в положительную область после околонулевой динамики в 2017 году. Продолжается увеличение объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в феврале 2018 года вырос на 13,6 % г/г, в том числе международные перевозки – на 16,0 % г/г, внутренние – на 10,3 % г/г.

Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4кв17). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7 % г/г в 1кв18 с 15,4 % г/г в 4кв17, что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года.

На стабильное расширение спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). При этом высоких уровней в последние месяцы достигли как оценки респондентами текущего материального положения, так и их ожидания на будущее. Одним из факторов роста потребительского оптимизма, вероятно, стал ускоренный рост заработных плат в январе – феврале.

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,8	1,2	3,0	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2	0,2			0,1				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,2	0,5	2,9	3,4	1,9	-0,4	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,3			0,2				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	3,3	1,9	3,1	2,8	2,4	2,2	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,5	0,5			0,0				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,9	0,2	0,5	0,9	0,2	0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3	0,4			0,8				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			4,4	6,4		2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)				0,5		-1,0	3,2	0,3	
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2		0	0,4	0,4	-0,4	-0,7	
Производство инвест. товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	10,9	4,4	7,4	9,0	4,3	5,2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,1	-4,2		0,4	0,8	0,4	1,8	1,2	
Импорт инвестиционных товаров⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года		35,8	40,7	52,5	58,2	58,8	39,4	5,1	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-8,2		5,5	24,2	14,3	17,4	7,4	
Грузоперевозки инвест. товаров⁵									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5	12,9	-4,8	4,0	10,6	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 11

Рынок труда

В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.

Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики.

В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г). При этом, поскольку оценка достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, осуществляется по среднегодовым значениям, повышение заработной платы будет сопровождаться ее «усреднением» в течение года. Реализация данной политики приведет к изменению внутригодовой динамики заработной платы по сравнению с прошлыми годами и, как

следствие, к увеличению волатильности годовых темпов роста в 2018 году.

Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе–феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года.

Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда. В то время как численность рабочей силы остается относительно стабильной, скорость снижения количества безработных в последние два месяца возросла. Численность безработных (с исключением сезонного фактора) сократилась на 91,1 тыс. человек в январе и на 132,7 тыс. человек в феврале (в 4кв17 – 66 тыс. человек в среднем за месяц). В результате уровень безработицы в январе и феврале дважды обновлял исторические минимумы – 4,9 % SA и 4,7 % SA от рабочей силы соответственно. В этих условиях заработные платы уверенно растут и в отраслях, не относящихся к социальному сектору (в январе – на 10,8 % г/г в номинальном выражении).

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,7	11,0	3,5	5,9	6,2	3,1	3,4	1,8	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	2,0			0,9				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,1	13,4	7,3	8,6	8,9	6,6	7,7	6,5	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6	1,7			1,1				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	-7,0/0,0 ⁶	-1,7	-1,1	-1,4	-1,8	-2,0	-0,6	-5,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,9	0,7			0,1				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	4,0	-7,4/-0,2 ⁶	-1,1	-1,3	-2,0	-1,6	-2,2	1,4	-4,8
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,3	-0,7	-0,6	-0,7	-1,0	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	76,3	76,3	-	-	76,3	-	-	-	-
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,2	-0,3	-0,3	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	72,7	72,6	-	-	72,5	-	-	-	-
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,1	-8,6	-6,5	-5,7	-5,5	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,7	-	-	3,8	-	-	-	-
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,8	65,7	-	-	65,7	-	-	-	-
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,1/5,0	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-

Рисунок 12

Инфляция

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В помесечном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR).

Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевое набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе фруктов и citrusовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период.

Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в помесечном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA).

По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. По оценке Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е ослабление рубля приводит к накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

10.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области⁴⁸

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ на январь-май 2018 года

Таблица 16 ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Май, 2018г. ₹	Май 2018г. в % к مايو 2017г. ₹	Январь-май, 2018г. ₹	Январь-май, 2018г. в % к январю-маيو 2017г. ₹	Среднего, январь-май, 2017г. в % к январю-маيو 2016г. ₹
Индекс промышленного производства	₹	105,7%	₹	104,6%	106,9%
Произция сельского хозяйства, млн рублей	3348,1%	100,6%	15099,2%	100,1%	96,5%
Грузооборот транспорта тыс. т-км	214927,0%	124,7%	1007825,7%	134,7%	112,7%
Оборот розничной торговли, млн рублей	63683,7%	106,4%	294546,0%	103,6%	100,5%
Объем платных услуг населению, млн рублей	15169,2%	106,0%	73070,3%	102,5%	101,1%
Внешний торговый оборот, млн долларов США	569,8 ¹⁾	111,9 ¹⁾	2618,6 ¹⁾	145,8 ¹⁾	143,5 ¹⁾
в том числе:	₹	₹	₹	₹	₹
экспорт товаров	307,9%	106,7%	1601,2%	155,1%	151,3%
импорт товаров	262,0%	118,7%	1017,4%	132,8%	134,3%
Индекс потребительских цен	₹	102,0 ¹⁾	₹	103,2%	102,0 ¹⁾
Индекс цен производителей промышленной товаров и услуг ²⁾	₹	104,5 ¹⁾	₹	106,3%	103,0 ¹⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ³⁾	₹	101,6%	₹	100,7 ¹⁾	93,2 ¹⁾
Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника	₹	₹	₹	₹	₹
номинальная, рублей	32936,2 ¹⁾	107,4 ¹⁾	31333,3 ¹⁾	109,8 ¹⁾	108,0 ¹⁾
реальная	₹	108,6 ¹⁾	₹	106,4 ¹⁾	103,1 ¹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	62%	82,5%	₹	₹	₹

1) По видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (средняя численность работников которых превышает 15 человек).

3) По данным Приволжского федерального округа.

4) Данные за апрель 2018г.

5) Апрель 2018г. в % к апрелю 2017г.

6) Данные за январь-апрель 2018г.

7) Январь-апрель 2018г. в % к январю-апрелю 2017г.

8) Январь-апрель 2017г. в % к январю-апрелю 2016г.

9) Данные на конец периода за апрель 2018г. и апрель 2017г. в % к декабрю 2017г. и декабрю 2016г. соответственно.

10) Промышленные товары по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений», предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

11) Предварительные данные.

12) В целях сопоставимости данных показатели приведены без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 3 тыс. рублей, максимальной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 331-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-мае 2018г. в % к январю-маю 2017г. составили 99,5% и январю-маю 2017г. в % к январю-маю 2016г. – 91,4%.

⁴⁸ Источник информации: http://nizhstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/nizhstat/ru/statistics/db/

ЦЕНЫ

	К предыдущему месяцу		Май 2018г. к декабрю 2017г.	Сравнимо Май 2017г. к декабрю 2016г.
	апрель 2018г.	апрель 2018г.		
Индекс потребительских цен	100,5	100,2	102,0	102,0
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг	102,2	104,0	104,5	103,0
Индекс тарифов на грузовые перевозки	105,3	102,4	93,0	128,3

1) Промышленным товарам, предназначенным для реализации на экспортном внешнем рынке.

Рисунок 13

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

	Май 2018г.	В % к		Январь-апрель 2018г. в % к январю-апрелю 2017г.	Сравнимо		
		апрель 2017г.	апрель 2018г.		май 2017г. в % к		январь-апрель 2017г. в % к январю-апрелю 2016г.
					апрель 2016г.	апрель 2017г.	
Денежные доходы (в среднем на душу населения), рублей	31844	103,2	97,3		107,2	97,6	
без учета ЕВ-2017				104,9			98,6
с учетом ЕВ-2017				103,8			99,8
Реальные располагаемые денежные доходы		101,6	98,3		101,5	96,9	
без учета ЕВ-2017				100,7			93,2
с учетом ЕВ-2017				99,5			94,4

1) Предварительные данные.

Рисунок 14

ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

С января 2017г. проводится выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017г. – в возрасте 15-72 лет). По итогам обследования численность рабочей силы в мае 2018г. составила 1761,8 тыс.человек, в их числе 1687,5 тыс.человек (95,8%) были заняты в экономике и 74,3 тыс.человек (4,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

	Рабочая сила тысяч человек	В том числе		Уровень занятости, %	Уровень безработицы, %
		занятые	безработные		
2017г.					
I квартал (в среднем за месяц)	1774,8	1698,5	76,4	61,6	4,3
февраль-апрель	1774,9	1698,7	76,2	61,6	4,3
март-май	1773,4	1697,3	76,1	61,5	4,3
II квартал (в среднем за месяц)	1772,4	1697,1	75,3	61,5	4,3
май-июль	1772,2	1697,2	75,1	61,5	4,2
июнь-август	1772,9	1698,2	74,7	61,6	4,2
III квартал (в среднем за месяц)	1772,1	1697,7	74,4	61,5	4,2
август-октябрь	1770,9	1696,7	74,2	61,5	4,2
сентябрь-ноябрь	1770,8	1696,5	74,3	61,5	4,2
IV квартал (в среднем за месяц)	1770,9	1696,3	74,6	61,5	4,2
год (в среднем за месяц)	1772,6	1697,4	75,2	61,5	4,2
2018г.					
ноябрь 2017г. - январь 2018г.	1766,4	1691,9	74,5	61,5	4,2
декабрь 2017г. - февраль 2018г.	1766,1	1691,5	74,6	61,7	4,2
I квартал (в среднем за месяц)	1762,1	1687,3	74,8	61,7	4,2
февраль-апрель	1763,0	1688,4	74,7	61,7	4,2
март-май	1759,9	1685,5	74,4	61,6	4,2
1) В целях повышения предоступимости данных о рабочей силе показатели занятости и безработицы приводятся в среднем за последние три месяца					

Рисунок 15

ДЕМОГРАФИЯ

	2018г.	2017г.	Изменение прирост(+), сокращение (-)	на 1000 человек населения	
				Земель-статья	
				2018г.	2017г.
Родившихся, человек	10205	10873	-670	9,6	10,2
Умерших, человек	16962	16217	745	16,0	15,2
из них детей в возрасте до 1 года	69	49	20	6,1 ¹⁾	3,9 ¹⁾
Естественный прирост (+), убыль (-), человек	-6757	-5342	-1415	-6,4	-5,0
Бракос, единиц	4918	5294	-376	4,6	5,0
Разводов, единиц	4329	4395	-66	4,1	4,1
1) Здесь и далее в разделе показатели помесячной регистрации приведены в пересчете на год; 2) На 1000 родившихся живыми					

Рисунок 16

Выводы. На дату оценки, общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки стабильная и положительная, что свидетельствует о том, что на стоимость недвижимости не будут в значительной степени влиять политические и социально-экономические факторы.

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ⁴⁹

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

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

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, складские здания, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.

⁴⁹ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 116

2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости:

Таблица 17

Объект оценки	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Объект недвижимости нежилое здание, на дату оценки не используется, исходя из проведенного анализа наиболее эффективного использования, оцениваемый объект возможно использовать как здание складского назначения. Сегмент рынка: производственно-складская недвижимость. Таким образом, для дальнейшего расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик применяет корректировки для класса объектов: «универсальные производственно-складские объекты».

В справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.) авторами рассмотрен более широкий класс объектов недвижимости с выделением отдельных групп, характеризующихся своими факторами ценообразования. Далее оценщиком приведена информация с описанием групп недвижимости

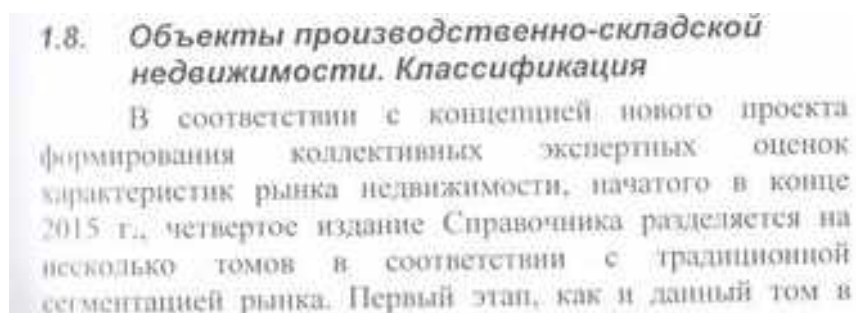


Рисунок 17

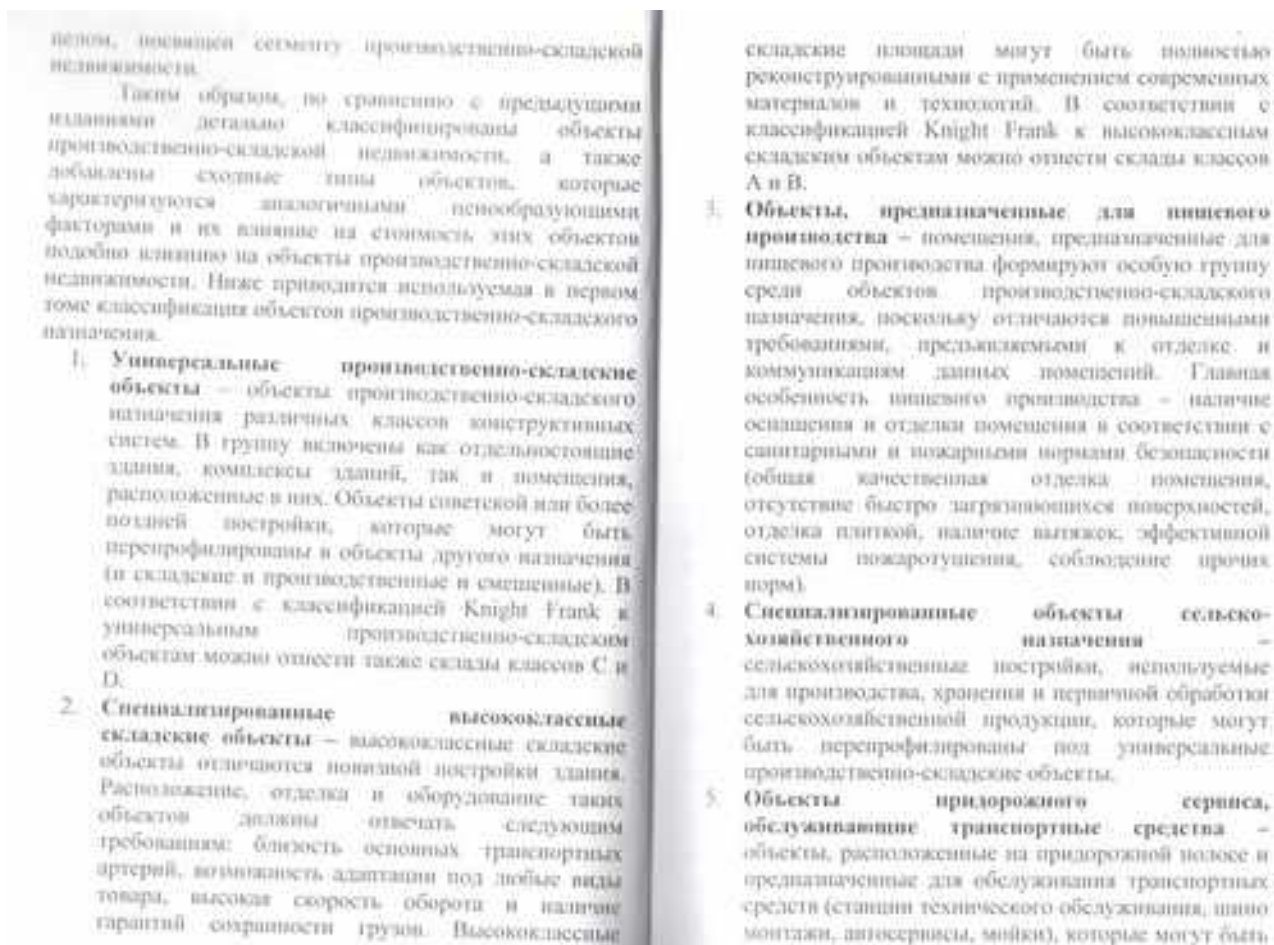


Рисунок 18

10.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН⁵⁰

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен на дату оценки из сегмента рынка, к которому относится объект недвижимости, права на который оцениваются

Оценщиком был произведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом недвижимости из сегментов рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект недвижимости, на дату оценки. Сведения приведены ниже:

⁵⁰ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

Таблица 18: Информация о продаже зданий, сегмент рынка: производственно-складские объекты, расположенные в Нижегородской области(до даты оценки)

№	Дата	Адрес	Описание объекта недвижимости	Площадь (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Источник информации	Обоснование выбора / отказа (от выбора) аналога при применении сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки ⁵¹
1	Июнь 2018г.	Район: Сергачский Адрес: г. Сергач, ул. Железнодорожная	Район: Сергачский Адрес: г. Сергач, ул. Железнодорожная Площадь: 1 241 кв.м Этажность: 2 Материал стен: кирпич Назначение: складское Производственная база с кран-балкой. 2 эт. здание площадь 1241 кв. м, зем. участок - 1126 кв. м Все в собственности.	1241	5500000	4432	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-sergach-id1986483	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
2	Июнь 2018г.	Район: Богородский Адрес: дер. Инютино	Район: Богородский Адрес: дер. Инютино Площадь: 1 340 кв.м Назначение: автобизнес Здание гаража на 28 машин, 20х67, земельный участок 4021 кв. м., торг	1340	11000000	8209	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/inutyino-derevnya-id2425756	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как

⁵¹ В соответствии с п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611

								местоположение, назначение, размер и пр.
3	Июнь 2018г.	Район: Сокольский Адрес: деревня Коренёво Площадь: 225,2 кв. м	Здание состоит из 2-ух помещений см. на плане. Каждое помещение можно приобрести отдельно.	225,2	700000	3108	http://www.gipernn.ru/prodazhazdaniy/derevnya-korenevo-sokolskiy-gorodskoy-okrug-id2430912	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
4	Июнь 2018г.	Район: Павловский Адрес: город Горбатов, улица Коммуны	Район: Павловский Адрес: город Горбатов, улица Коммуны Площадь: 1 200 кв. м Этажность: 2 Материал стен: кирпич Назначение: офисное складское	1200	3000000	2500	http://www.gipernn.ru/prodazhazdaniy/gorbatov-gorod-id2406351	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
5	Июнь 2018г.	Район: Семёновский Адрес: г. Семёнов, ул.	Объект – административно-бытовой корпус (нежилое) Общая характеристика: помещения первого, второго этажа здания, подвальные помещения. Материал наружных и внутренних капитальных стен – бетонные блоки, кирпич.	1719,4	2100000	1221	http://www.gipernn.ru/prodazhazdaniy/semenov-gorod-	Объект не использовался в расчетах так как находится в нижнем ценовом диапазоне

		Шевченко	<p>Материал перегородок – кирпич. Наличие сан. узлов – да Здание находится в г. Семенов, ул. Шевченко, д. 35, имеет хорошие подъездные пути.</p> <p>Площадь: 1 719,4 кв.м Этажность: 2 Материал стен: кирпич Назначение: офисное торговое производственное складское</p>				id2349689	
6	Июнь 2018г.	г.Балахна, Вокзальная ул, 1	Продается в городе Балахна производственное помещение вместе с землей и офисными помещениями в рабочем состоянии. Все центральные коммуникации, заведены большие мощности. Подойдет под разнообразный вид деятельности.	800	13900000	17375	http://www.monolitestate.com/commercial/id589623.html	Объект не использовался в расчетах так как находится в верхнем ценовом диапазоне
Минимальное значение, руб. кв.м.						1221		
Максимальное значение, руб. кв.м.						17375		
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. (округленно)						6141		

Из представленной таблицы видим, что диапазон цен на объекты недвижимости: нежилые здания, производственно-складского назначения, расположенные в Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет от 1221 до 17375 руб./кв.м., среднее значение принимает, равное **6141 руб./кв.м. (с учетом стоимости прав на земельный участок, без учета скидки на торг)**. Проведенный анализ показал: земельные участки переходят на праве аренды (долгосрочная аренда), так и на праве собственности, значительного расхождения цен по данному фактору не выявлено, так же участки имеют различную площадь, застроенную и прилегающую территорию, исходя из анализа цен на улучшения и земельные участки, фактор размера площади участка и уменьшение либо увеличение стоимости исходя из масштаба земельного участка не выявлено.

Далее проведем анализ цен на земельные участки под размещение коммерческих объектов, расположенных в Нижегородской областиТаблица 19 Данные о продаже земельных участков под коммерческую застройку в Нижегородской области (информация до даты оценки)⁵²

№	Дата	Объект недвижимости	Местоположение земельного участка	Описание земельного участка	Площадь, (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб за кв.м.	Источник информации	Обоснование выбора / отказа (от выбора) аналога при применении сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки ⁵³
1	октябрь 2017г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская область, Кулебаки г, Станционная ул	Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: для целей не связанных со строительством, размещения складов и баз Реквизиты решения о проведении аукциона: Постановление администрации г.о.г Кулебаки Нижегородской области от 19.09.2017г. №2212 Кадастровый номер: 52:38:0010003:812 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Склады	16151	3700000	229	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23648629&lotId=23648722&prevPageN=1	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется объявление о продаже в исходном виде (не выдержка из общего списка), имеется описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.

⁵² Скрин-шоты представленных аналогов в приложении к настоящему отчету об оценке.⁵³ В соответствии с п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611

				Страна размещения: РОССИЯ Местоположение: Нижегородская обл, Кулебаки г, Станционная ул Расположение объекта на карте Детальное местоположение: ул. Станционная, 14В					
2	июнь 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская область, Кстовский район, д.Студенец	Район: Кстовский Ближайший населённый пункт деревня Студенец Назначение Промышленное назначение Площадь участка: 6,5 га	65000	22000000	338	http://www.giperrn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/studenec-derevnya-kstovskiy-rayon-id2102383	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется объявление о продаже в исходном виде (не выдержка из общего списка), имеется описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
3	октябрь 2017г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская обл, Тоншаевский р-н, Тоншаеворп, Я.Горева ул	Кадастровый номер: 52:02:0090003:432 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Производственная деятельность Страна размещения: РОССИЯ	3130	681000	218	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23465249&lotId=23465524&prevPageN=1	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется объявление о продаже в исходном виде (не выдержка из общего списка), имеется описание аналога, позволяющее

									определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
4	июнь 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская область, Кстовский район	<p>Продается участок от собственника. Местоположение: Нижегородская обл., р-н Кстовский, с. Ближнее Борисово. Категория земель: Земли населенных пунктов. Площадь: 2, 26 Га. Цена: 12, 6 млн. Участок находится в непосредственной близости от федеральной трассы. Удаленность от города 2 км (в ближайшей перспективе - черта города). С учетом расширения городской границы – это надежный вариант инвестирования. Идеальное место для строительство: заправочной станции, моечного или гостиничного комплекса.</p>	22600	12600000	558	http://www.giperrn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-blizhnee-borisovo-kstovskiy-rayon-id1844038	<p>Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как на фоне прочих рассматриваемых аналогов стоимость 1 кв.м. данного аналога значительно выше (максимальное значение стоимости 1 кв.м. участка). По мнению Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему значению с целью не занижить полученный результат.</p>
5	май 2017г.	Участок под коммерческое использование	Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Советская, примерно в 80 метрах по направлению	<p>Кадастровый номер: 52:48:1200003:1804 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Производственная деятельность</p>	3076	650000	211	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=21008068&lotId=21008865&prevPageN=0	<p>Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как в объявлении о продаже недостаточно информации о земельном участке</p>

			на запад от дома № 35 К						(отсутствует информация о расположении участка относительно автомагистрали, идентификация по кадастровому номеру участка результатов не дала (http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4838645.549403447&y=7692570.253759585&z=19&text=52%3A48%3A1200003%3A1804&type=1&app=search&opened=1)
6	июнь 2018г.	Участок под коммерческое использование	Нижегородская область, Богородский район	г. Богородск ул. Механизаторов, Участок пром. назначения (Для размещения промышленных объектов), размер 123X180м. На уч. имеются зарегистрированные здания, ТП, хороший подъезд (асфальт), ширина позволяет сделать два въезда, удачная транспортная развязка- в район Дудневского шоссе.	22140	8000000	361	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/bogorodskiy-rayon-id929843	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как в объявлении о продаже имеется информация о том, что на участке имеются объекты недвижимости стоимость которых, соответственно, входит в стоимость земельного участка.
7	июнь 2018г.	Участок под коммерческое использование	Нижегородская обл., Богородский район	под коммерческую деятельность	100000	3500000	35	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/bogorodskiy-rayon-id929843	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как на фоне прочих

								orodskiy-rayon-id2119799	рассматриваемых аналогов стоимость 1 кв.м. данного аналога значительно ниже (минимальное значение стоимости 1 кв.м. участка). По мнению Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему значению с целью не занижить полученный результат.
<i>Минимальное значение, руб./кв.м.</i>							35		
<i>Максимальное значение, руб./кв.м.</i>							558		
<i>Средневзвешенное значение, руб./кв.м.</i>							279		

ВЫВОДЫ

1) Проведенный анализ рынка показал, что на дату оценки на открытом рынке имеются предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку на территории Нижегородской области, что говорит об активном рынке по продаже земельных участков на территории Нижегородской области.

Активность рынка⁵⁴

Активный рынок

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Неактивный рынок

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством

⁵⁴ <http://www.appraiser.ru>

продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

2) Среди подобранных аналогов при проведении анализа рынка наблюдается достаточно большой разброс цен на земельные участки. Диапазон цен составляет: от 35 руб. / кв.м. до 558 руб. / кв.м., средневзвешенное значение - 279 руб. / кв.м.

3) В результате проведенного исследования рынка земельных участков Нижегородской области не выявлено ни одного предложения аренды незастроенных земельных участков, что указывает, на то, что рынок аренды свободных от улучшений земельных участков не развит.

4) По итогам анализа рынка земельных участков можно отметить тот факт, что в размещаемых объявлениях часто отсутствует информация о подключенных коммуникациях, то есть не предоставляется возможным однозначно определить какие коммуникации есть на участке, либо они отсутствуют. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что при отсутствии в объявлении информации о подключенных коммуникациях подразумевается их отсутствие. Данное допущение обусловлено тем, что наличие коммуникаций является одним из основных ценообразующих факторов, который указывается в объявлении в первую очередь с целью скорейшей продажи земельного участка.

10.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ⁵⁵

1) Проведение анализа активности рынка

Активный рынок

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Неактивный рынок

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, Оценщик провел анализ рынка и установил объемы спроса и предложения, в ходе анализа рынка выявлен тот факт, что имеется достаточное количество предложений по продаже зданий и по аренде зданий в Нижегородской области, рынок объекта оценки: нежилое здание, производственно-складского назначения, определяется как «активный».

2) Срок экспозиции объекта недвижимости и ликвидность объекта недвижимости

Рыночный срок экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

В справочнике Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г. приводятся типичные сроки экспозиции по объектам недвижимости⁵⁶.

⁵⁵ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11г

⁵⁶ Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г., таблица 132.1, таблица 132.2 стр.233

**Типичные сроки экспозиции коммерческой
недвижимости по данным прочих исследований,
приведенных в открытых источниках**

Таблица 132.1

Тип недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции (мес.)	Источник
Встроенные помещения	Крупные	более 500 кв. м	9	Ирина Ольшанникова, заместитель генерального директора по стратегическому и региональному развитию ОАО «РАД»//Изменение инвестиционного климата в России на примере продаж ОАО «РАД» в 2014 – 2015 гг., конференция компании SRG (Источник: http://cpra-russia.org/upload/file/Olshannikova_(1).pdf)
	Средние	151-500 кв. м	5	
	Небольшие	до 150 кв. м	3	
Здания	Крупные	более 3000 кв. м	10	
	Средние	1001-3000 кв. м	5	
	Небольшие	до 1000 кв. м	3	
	Средние	50-100 кв. м	4	
	Небольшие	до 50 кв. м	3	

Таблица 132.2


Тип недвижимости	Состояние рынка			Источник
	рынок покупателя	равновесный рынок	рынок продавца	
Недвижимость (за исключением типовых квартир и объектов стоимостью более 10 млн. \$)	6 мес.	3 мес.	1 мес.	Генеральный директор ООО "Адвус-Нева" Фаттахов М.Д./Определение типичного срока экспозиции при расчете ликвидационной стоимости [17]

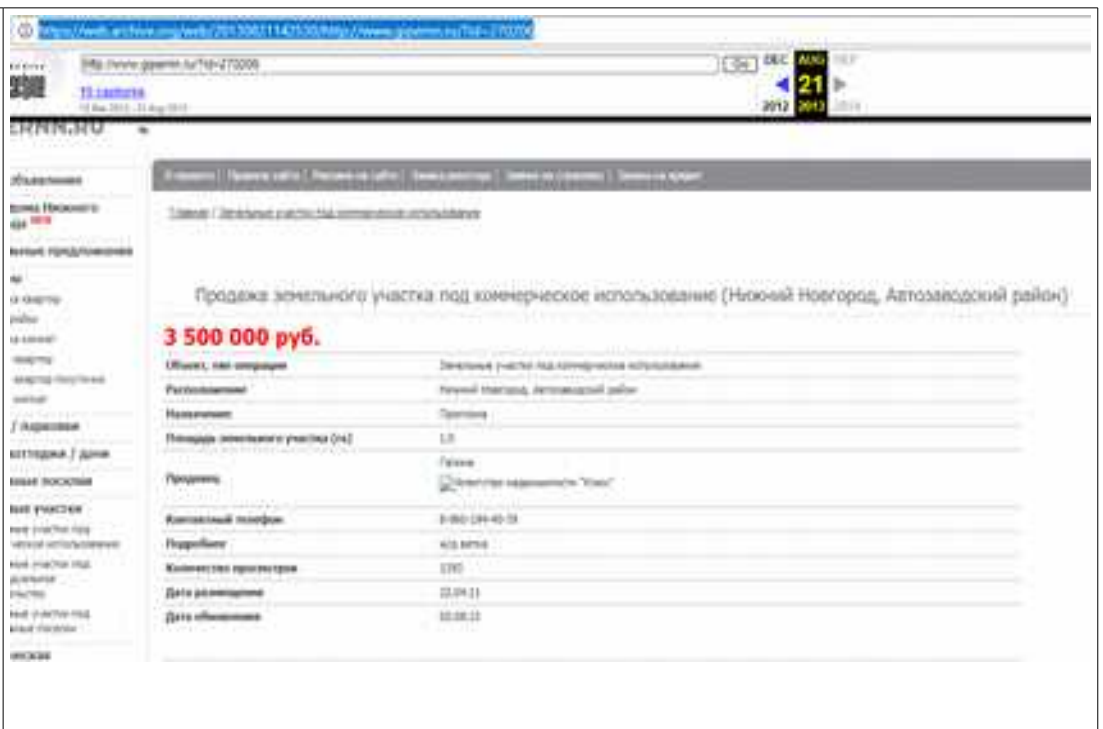

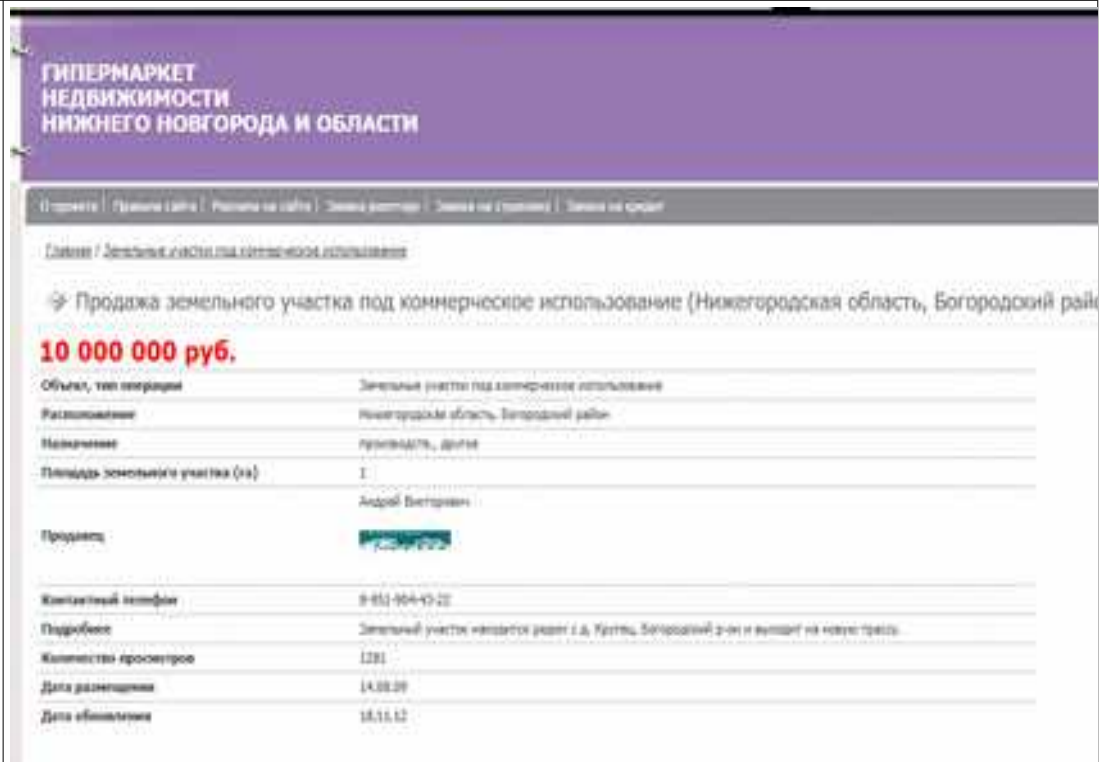
Рисунок 19



Срок экспозиции земельного участка

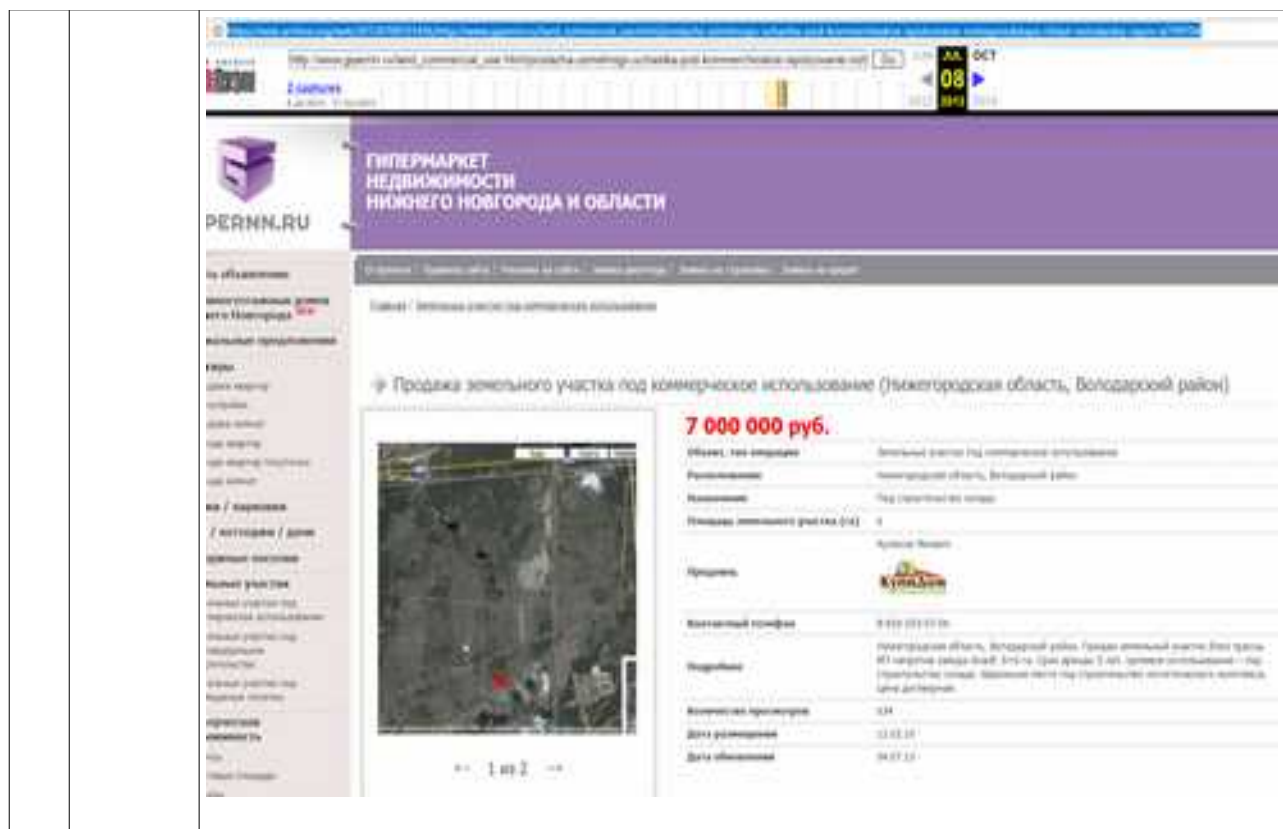
Сроки экспозиции земельных участков на рынке недвижимости зависят от категории, целевого назначения, локального местоположения, наличия коммуникаций, транспортной доступности. Оценщик провел анализ изменения величин предложений на земельные участки под коммерческое использование (под индустриальную застройку) с течением времени их экспозиции.

Таблица 20

№	Дата объявления	Источник информации																
1	сентябрь 2011г.	<p>https://web.archive.org/web/20110902124119/http://www.gipernn.ru:80/land_commercial_use.html</p> 																
	март 2012г.	<p>https://web.archive.org/web/20120312112305/http://www.gipernn.ru/?id=270206</p>  <p>Продажа земельного участка под коммерческое использование (Нижний Новгород, Автозаводский район)</p> <table border="1" data-bbox="491 1093 1430 1330"> <tr> <td>Адрес</td> <td>Нижегородская область, Автозаводский район</td> </tr> <tr> <td>Категория</td> <td>Продажа</td> </tr> <tr> <td>Площадь земельного участка (кв. м)</td> <td>1,8</td> </tr> <tr> <td>Цена (руб.)</td> <td>1 300 000</td> </tr> <tr> <td>Почтовый адрес</td> <td>603000, Нижегородская область, Автозаводский район</td> </tr> <tr> <td>Телефон</td> <td>+7 (831) 414-00-10</td> </tr> <tr> <td>Телефакс</td> <td>+7 (831) 414-00-10</td> </tr> <tr> <td>Тип участка</td> <td>Земельный участок</td> </tr> </table>	Адрес	Нижегородская область, Автозаводский район	Категория	Продажа	Площадь земельного участка (кв. м)	1,8	Цена (руб.)	1 300 000	Почтовый адрес	603000, Нижегородская область, Автозаводский район	Телефон	+7 (831) 414-00-10	Телефакс	+7 (831) 414-00-10	Тип участка	Земельный участок
Адрес	Нижегородская область, Автозаводский район																	
Категория	Продажа																	
Площадь земельного участка (кв. м)	1,8																	
Цена (руб.)	1 300 000																	
Почтовый адрес	603000, Нижегородская область, Автозаводский район																	
Телефон	+7 (831) 414-00-10																	
Телефакс	+7 (831) 414-00-10																	
Тип участка	Земельный участок																	
	август 2013г.	<p>https://web.archive.org/web/20130828104010/http://www.gipernn.ru/land_commercial_use.html</p>  <p>https://web.archive.org/web/20130821142530/http://www.gipernn.ru/?id=270206</p>																

		 <p>Продажа земельного участка под коммерческое использование (Нижний Новгород, Автозаводский район)</p> <p>3 500 000 руб.</p> <table border="1"> <tr> <td>Объект, тип операции</td> <td>Земельный участок под коммерческое использование</td> </tr> <tr> <td>Расположение</td> <td>Нижний Новгород, Автозаводский район</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td>Промышленность</td> </tr> <tr> <td>Площадь земельного участка (кв.)</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Продавец</td> <td>Галица ООО «Инвестор недвижимости "Икс"»</td> </tr> <tr> <td>Контактный телефон</td> <td>8-800-204-45-12</td> </tr> <tr> <td>Подробнее</td> <td>402 фото</td> </tr> <tr> <td>Количество просмотров</td> <td>1780</td> </tr> <tr> <td>Дата размещения</td> <td>22.04.11</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления</td> <td>03.08.11</td> </tr> </table>	Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование	Расположение	Нижний Новгород, Автозаводский район	Назначение	Промышленность	Площадь земельного участка (кв.)	1,0	Продавец	Галица ООО «Инвестор недвижимости "Икс"»	Контактный телефон	8-800-204-45-12	Подробнее	402 фото	Количество просмотров	1780	Дата размещения	22.04.11	Дата обновления	03.08.11
Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование																					
Расположение	Нижний Новгород, Автозаводский район																					
Назначение	Промышленность																					
Площадь земельного участка (кв.)	1,0																					
Продавец	Галица ООО «Инвестор недвижимости "Икс"»																					
Контактный телефон	8-800-204-45-12																					
Подробнее	402 фото																					
Количество просмотров	1780																					
Дата размещения	22.04.11																					
Дата обновления	03.08.11																					
<p>2</p> <p>октябрь 2011г.</p>	<p>https://web.archive.org/web/20111020184205/http://www.gipernn.ru:80/land_commercial_use.html?id=151567&page151567=4</p>	 <p>Продажа земельного участка под коммерческое использование (Нижегородская область, Богородицкий район)</p> <p>10 000 000 руб.</p> <table border="1"> <tr> <td>Объект, тип операции</td> <td>Земельный участок под коммерческое использование</td> </tr> <tr> <td>Расположение</td> <td>Нижегородская область, Богородицкий район</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td>Промышленность, другие</td> </tr> <tr> <td>Площадь земельного участка (кв.)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Продавец</td> <td>Андрей Ветровкин</td> </tr> <tr> <td>Контактный телефон</td> <td>8-800-204-45-12</td> </tr> <tr> <td>Подробнее</td> <td>Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородицкий район и выдает на новую трассу.</td> </tr> <tr> <td>Количество просмотров</td> <td>1281</td> </tr> <tr> <td>Дата размещения</td> <td>14.03.09</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления</td> <td>18.11.12</td> </tr> </table>	Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование	Расположение	Нижегородская область, Богородицкий район	Назначение	Промышленность, другие	Площадь земельного участка (кв.)	1	Продавец	Андрей Ветровкин	Контактный телефон	8-800-204-45-12	Подробнее	Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородицкий район и выдает на новую трассу.	Количество просмотров	1281	Дата размещения	14.03.09	Дата обновления	18.11.12
Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование																					
Расположение	Нижегородская область, Богородицкий район																					
Назначение	Промышленность, другие																					
Площадь земельного участка (кв.)	1																					
Продавец	Андрей Ветровкин																					
Контактный телефон	8-800-204-45-12																					
Подробнее	Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородицкий район и выдает на новую трассу.																					
Количество просмотров	1281																					
Дата размещения	14.03.09																					
Дата обновления	18.11.12																					
<p>ноябрь 2012г.</p>		 <p>ГИПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ НИЖНЕГО НОВГОРОДА И ОБЛАСТИ</p> <p>Продажа земельного участка под коммерческое использование (Нижегородская область, Богородицкий район)</p> <p>10 000 000 руб.</p> <table border="1"> <tr> <td>Объект, тип операции</td> <td>Земельный участок под коммерческое использование</td> </tr> <tr> <td>Расположение</td> <td>Нижегородская область, Богородицкий район</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td>Промышленность, другие</td> </tr> <tr> <td>Площадь земельного участка (кв.)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Продавец</td> <td>Андрей Ветровкин</td> </tr> <tr> <td>Контактный телефон</td> <td>8-800-204-45-12</td> </tr> <tr> <td>Подробнее</td> <td>Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородицкий район и выдает на новую трассу.</td> </tr> <tr> <td>Количество просмотров</td> <td>1281</td> </tr> <tr> <td>Дата размещения</td> <td>14.03.09</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления</td> <td>18.11.12</td> </tr> </table>	Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование	Расположение	Нижегородская область, Богородицкий район	Назначение	Промышленность, другие	Площадь земельного участка (кв.)	1	Продавец	Андрей Ветровкин	Контактный телефон	8-800-204-45-12	Подробнее	Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородицкий район и выдает на новую трассу.	Количество просмотров	1281	Дата размещения	14.03.09	Дата обновления	18.11.12
Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование																					
Расположение	Нижегородская область, Богородицкий район																					
Назначение	Промышленность, другие																					
Площадь земельного участка (кв.)	1																					
Продавец	Андрей Ветровкин																					
Контактный телефон	8-800-204-45-12																					
Подробнее	Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородицкий район и выдает на новую трассу.																					
Количество просмотров	1281																					
Дата размещения	14.03.09																					
Дата обновления	18.11.12																					

	<p>ИЮНЬ 2013г.</p>	<p>https://web.archive.org/web/20130626115054/http://www.gipernn.ru/land_commercial_use.html?IccSphinxSearch_page=2</p> 
<p>3</p>	<p>октябрь 2011г.</p>	<p>https://web.archive.org/web/20111020182544/http://www.gipernn.ru:80/land_commercial_use.html?id=151567&page151567=5</p> 
	<p>ИЮЛЬ- август 2013г.</p>	<p>https://web.archive.org/web/20130821051306/http://www.gipernn.ru/land_commercial_use.html?IccSphinxSearch_page=2</p>  <p>https://web.archive.org/web/20130708101436/http://www.gipernn.ru/land_commercial_use.html/prodazha-zemelnogo-uchastka-pod-kommercheskoe-ispolzovanie-nizhegorodskaya-oblast-volodarskiy-rayon-id799704</p>



В результате анализа Оценщик выявил тот факт, что величина предложений на земельные участки с течением срока их экспозиции (как выявлено срок экспозиции составляет в среднем 1-2 года) остается постоянной, что отражено в таблице выше. Таким образом, срок экспозиции на земельные участки под коммерческое использование может составлять 1-2 года.

По мнению Оценщика, земельный участок, имеет низкую ликвидность. Срок экспозиции на рынке может составить свыше 12 месяцев.

Понятие о ликвидности имущества⁵⁷.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться типичный рыночный срок экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Ликвидность – это характеристика, определяющая как величину рыночной стоимости, так и во многом определяющая величину ликвидационной стоимости, поэтому факторы, влияющие на ликвидность, это также и факторы, определяющие размер как рыночной и ликвидационной стоимости. Можно выделить и иные специальные факторы, определяющие размер только ликвидационной стоимости, описание которых требует особо внимания.

⁵⁷ Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года; Федеральный стандарт оценки №2: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Иными основными факторами, влияющими на ликвидность на примере объекта недвижимости, являются:

- Эластичность спроса по цене на данный вид имущества;
- Состояние имущества;
- Соответствие современным технологиям;
- Масштабность;
- Количество;
- Местоположение.

Таблица 21

Объект оценки	Степень ликвидности ⁵⁸	Срок экспозиции ⁵⁹
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Ниже средней	3

3) Ставки доходности рынка

Оценщик проанализировал аналитическую информацию, опубликованную профессиональными участниками рынка недвижимости (ведущими девелоперскими и риелторскими компаниями) на предмет сведений о коэффициенте капитализации для офисно-торговой недвижимости и складской недвижимости. Найденная информация представлена в следующей таблице.

Таблица 22 Ставки капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости

Значение ставки капитализации	Источник информации
Ставки капитализации в сегменте офисной недвижимости достигли 10,5%, в торговой недвижимости - 10,0-11,0%, в складской недвижимости 12,0-13,0%.	http://www.knightfrank.ru/news/
Ставки капитализации для московской премиальной недвижимости остаются: на уровне 10% для торгового и офисного сегментов, и 12,5% для складского, в Санкт-Петербурге это 11,5 и 11,25% для офисных и торговых центров соответственно и 13,5% для складских комплексов.	http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-vedvizhimot-vibirayut-investorikrizis
Ставки капитализации составили: офисные здания – 9,50%, торговые центры – 9,5%, складские объекты – 11,5%.	file:///C:/Users/ocenshik4/Downloads/Q1%202018%20Marketbeat%20RUS.pdf

Как видно из таблицы выше, по мнению крупнейших компаний ставка капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости варьируется от 9,5% до 11,25% для офисно-торговых объектов и от 11,5% до 13,5% для складских объектов.

⁵⁸ Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога

⁵⁹ Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г., таблица 132.1, стр.233

4) Ценообразующие факторы**Ценообразующие факторы: производственно-складская недвижимость**

В справочнике оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г., стр. 45) авторы выделяют следующие ценообразующие факторы, которые влияют на стоимость объекта оценки, а также присваивают соответствующий вес каждому фактору.

Таблица 23: Ценообразующие факторы. Производственно-складская объекты свободного назначения⁶⁰

<i>Название фактора</i>	<i>Вес фактора</i>
Местоположение	0,19
Общая площадь(фактор масштаба)	0,12
Физическое состояние здания	0,09
Наличие отопления	0,08
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,06
Доля административно-бытовых помещения в общей площади	0,05
Доступная электрическая мощность	0,04
Наличие железнодорожной ветки	0,04
Этаж расположения	0,04
Тип объекта(встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Ограниченность доступа к объекту(расположение на закрытой территории базы)	0,03
Расположение на огороженной территории(наличие ограждения территории)	0,03

Оценщик делает допущение о том, что в данном отчете об оценке, при расчете стоимости объекта используются не все перечисленные ценообразующие факторы, данные ценообразующие факторы представлены только лишь для ознакомления, Оценщик самостоятельно принимает решение о том, какие ценообразующие факторы являются главными при оценке того или иного объекта недвижимости.

⁶⁰ Источник информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г., стр.45

В таблицах/ на рисунках ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁶¹.

Местоположение

Статус населенного пункта

Классификация типовых территориальных зон
Таблица 6

Типовые зоны в пределах региона	код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Рисунок 20

⁶¹ Источник информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 10

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,33	1,66	2,02
	II	0,83	1,00	1,10	1,38	1,67
	III	0,75	0,91	1,00	1,25	1,53
	IV	0,60	0,73	0,80	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,66	0,82	1,00

Рисунок 21
Местонахождение в пределах города

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 52

Типовые зоны в пределах города	код
Функциональный и исторический центр (самый дорогой сектор, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокорослыми зданиями)	III
спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-9 этажей)	IV
районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
районы крупных автомагистралей города	VI

Рисунок 22

Матрицы коэффициентов

Таблица 55

Цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,30	1,33	1,37
	II	0,89	1,00	1,09	1,15	1,18	1,21
	III	0,82	0,92	1,00	1,06	1,09	1,12
	IV	0,77	0,87	0,94	1,00	1,02	1,04
	V	0,75	0,85	0,92	0,98	1,00	1,01
	VI	0,81	0,91	0,99	1,05	1,08	1,10

Таблица 56

Ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,29	1,33	1,37
	II	0,89	1,00	1,08	1,15	1,18	1,21
	III	0,82	0,92	1,00	1,06	1,09	1,12
	IV	0,77	0,87	0,95	1,00	1,03	1,04
	V	0,75	0,85	0,92	0,97	1,00	1,01
	VI	0,81	0,92	0,99	1,05	1,08	1,10

Рисунок 23

Общая площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 81

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,25	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,15
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,98	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 82

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,25	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,15
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,98	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Рисунок 24

Физическое состояние здания

Для того, чтобы учесть различие в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки, оценщик применил корректировку на состояние объекта, которая рассчитывалась как отношение

физического состояния объекта оценки (здания) к физическому состоянию объекта-аналога(здания) по формуле:

$$a_{ij} = (1 - I_j) / (1 - I_i)$$

где:

a_{ij} - величина корректировки на физическое состояние

I_j - среднее значение величины физического износа соответствующее j -му состоянию объекта оценки

I_i - среднее значение величины физического износа соответствующее i -му состоянию объекта аналога

Таблица 24 Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа⁶²

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 – 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 – 35
Удовлетворительное	Требуемый ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 – 60
Неудовлетворительное	Требуемый ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 – 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 – 100

Наличие отопления

Таблица 25

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого	0,74	0,66	0,81

⁶² Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта			
--	--	--	--

Площадь земельного участка, относящегося к объекту⁶³

МЕТОДИКА РАСЧЕТА НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНОЙ ДОЛИ ЗЕМЛИ В РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии с принятой моделью рыночная стоимость земельного участка составляет определенную долю α в рыночной стоимости единого объекта недвижимости:

$$C_z = \alpha \times C_{ед.об.}$$

где α — наиболее вероятная доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

Поскольку данных по продажам участков земли крайне мало, сформировать выборку для определения мультипликатора прямым методом, которую можно было бы признать репрезентативной, не представляется возможным. В этих условиях остается другой путь расчета требуемой доли — через рыночную стоимость единого объекта недвижимости и стоимость замещения. Здесь, однако, при интерпретации результатов следует учитывать очевидные недостатки такого подхода.

Выражение для наиболее вероятной доли стоимости земли в рыночной стоимости единого объекта недвижимости:

$$\alpha = \frac{C_{эл.об.} - C_{сп.}}{C_{эл.об.}}, \quad 0 < \alpha < 1.$$

Если считать, что стоимость земельного участка делится пропорционально площади занимаемых помещений, то на 1 м² суммарной площади всех помещений здания или отдельного помещения приходится участок земли с площадью, равной:

$$\Delta = S_z / S_{об.} \text{ м}^2.$$

Для помещений в типовых городских строениях можно оценить плотность застройки, определяемую отношением

$$S_z / S_{об.} = \frac{\mathcal{E}}{(1 + K_1)(1 + K_2)},$$

где

\mathcal{E} — этажность здания, в котором расположено помещение;

K_1 — отношение технологических площадей здания (стены, подъезды, лестничные клетки) к общей площади здания;

K_2 — отношение площади незастроенной земли, относящейся к зданию, к общей площади здания.

Коэффициент K_1 определяется планировкой здания, а K_2 — плотностью застройки квартала. На основании норм градостроительства города Нижнего Новгорода для типовых застроек K_1 приняты = $K_2 = 1,2$.

Используя полученные соотношения, можно определить долю в стоимости участка земли, относящегося к одному квадратному метру помещений.

Материал стен

Матрицы коэффициентов

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1.23	
	сэндвич	0.81	1	
	дерево	0.66	0.81	

Таблица 11

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1.20	
	сэндвич	0.83	1	
	дерево	0.69	0.83	

190

Рисунок 25

⁶³ <http://inform-ocenka.ru/wp-content/uploads/2016/03/22.pdf>; Вопросы оценки №2 2003 г.

Доля административно-бытовых помещений в общей площади

Матрицы коэффициентов

цены производственно-складских объектов		аналог	
		ПС часть	АО часть
объект оценки	ПС часть	1	0,66
	АО часть	1,51	1
	бытовая часть	1,23	0,82

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог	
		ПС часть	АО часть
объект оценки	ПС часть	1	0,66
	АО часть	1,51	1
	бытовая часть	1,24	0,82

Рисунок 26

Доступная электрическая мощность

Чем больше доступна электрическая мощность, тем ликвиднее объект.

Наличие железнодорожной ветки

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,16

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,08	1,21

Этаж расположения



Рисунок 27

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах квартала застройки	0,89	0,87	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах квартала застройки	0,90	0,89	0,91

Рисунок 28

Наличие грузоподъемных механизмов

Таблица 27

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,88	0,87	0,89
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,88	0,83	0,94

Доля холодильных/низкотемпературных площадей

Таблица 28

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене объекта без холодильной камеры	1,23	1,2	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке объекта без холодильной камеры	1,23	1,21	1,26
<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене объекта без холодильной камеры	1,23	1,13	1,32
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке объекта без холодильной камеры	1,23	1,14	1,33

Рабочая высота потолка

Высота помещения формирует его объем и, следовательно, доходы владельцев.

Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)

Таблица 29

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,86	0,89
<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,82	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта,	0,87	0,82	0,93

расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом			
---	--	--	--

Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)

Таблица 30

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,08	1,09
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,08
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,04	1,13
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,03	1,12

Прочие факторы и коэффициенты**Состав арендной ставки**

Таблица 31

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,2	1,18	1,22
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,2	1,11	1,28

Ценообразующие факторы для земельного участка

По мнению Оценщика, основными факторами, влияющими на спрос, предложение и цену земельных участков под коммерческое использование являются:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики земельного участка;
- расположение земельного участка;
- доход, который можно получить, используя земельный участок.

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения.

К общей экономической ситуации относится экономическая ситуация стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности.

К правовому регулированию относятся правовые нормы частного и публичного права, например, сервитуты, права пользования и вещные права и обязательства, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др.

К природным условиям относятся климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении.

К физическим и качественным характеристикам земельного участка относятся размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки.

К факторам расположения относят: близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами. Например, участок может быть расположен в престижном месте, месте с красивым ландшафтом, рекой или вблизи свалки.

в Справочнике Оценщика недвижимости-2017 под редакцией Лейфера Л.А. (*Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации*) авторы выделяют следующие ценообразующие факторы, которые влияют на стоимость земельного участка под индустриальную застройку, а также присваивают соответствующий вес каждому фактору.

Таблица 32: Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка⁶⁴

Название фактора	Вес фактора
Местоположение земельного участка	0,22
Расположение относительно автомагистралей	0,12
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Передаваемые имущественные права	0,11
Наличие электроснабжения на участке	0,08
Свободный подъезд	0,08
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
Наличие газоснабжения на участке	0,06
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
Инженерно-геологические условия	0,05
Асфальтирование участка	0,05

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов, основные из них следующие:

-Местоположение. Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Это один из основных ценообразующих факторов. Здесь принимается во внимание: район расположения объекта, близость к крупным транспортным магистралям; транспортные потоки, проходящие мимо; транспортная доступность. По наиболее высокой стоимости предлагаются объекты, расположенные на красной линии крупных дорог.

⁶⁴ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.8, стр. 56

В таблице ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁶⁵.

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокорезажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Рисунок 29

Таблица 52

индустриальная застройка	объект оценки	аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
I	I	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,25
I	II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
I	III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99
I	IV	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95
I	V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93
I	VI	0,80	0,94	1,01	1,05	1,08	1,00

Рисунок 30

коэффициентов

Таблица 16

индустриальная застройка	объект оценки	аналог				
		I	II	III	IV	V
I	I	1,00	1,23	1,37	1,64	1,60
I	II	0,81	1,00	1,11	1,33	1,39
I	III	0,73	0,90	1,00	1,20	1,43
I	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,20
I	V	0,51	0,63	0,70	0,84	1,00

Рисунок 31

⁶⁵ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2017.

Расположение относительно автомагистралей

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁶⁶.

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,23	1,30
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,35	1,30	1,39

Рисунок 32

-Масштаб земельного участка.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера⁶⁷.

Таблица 33 Корректировка на площадь

№ п/п	Площадь участка, м2	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

⁶⁶ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.70, стр.135

⁶⁷ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

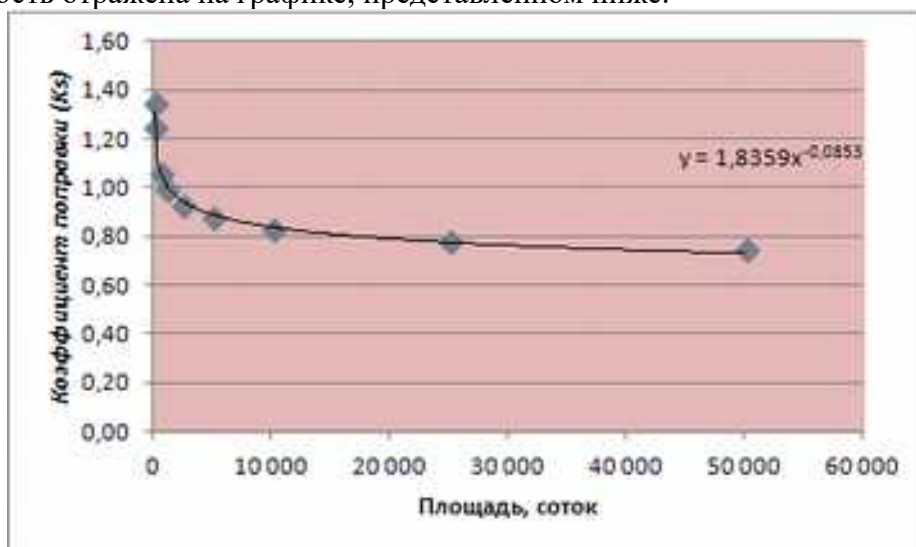


Рисунок 33

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки, руб.;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога, руб.

- **Передаваемые права.** Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а следовательно, и цены продажи. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи.

В таблице ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁶⁸.

Таблица 101

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,19	1,35
	долгосрочная аренда	0,84	1	1,13
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

Рисунок 34

-Наличие коммуникаций. Также является важным элементом сравнения, поскольку оказывает влияние на стоимость.

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁶⁹.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,15	1,15	1,10
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,10	1,14	1,17

Рисунок 35

⁶⁸ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.101, стр.174

⁶⁹ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.137, стр.221

-Наличие свободного подъезда к участку

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁷⁰:

Таблица 84

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,20	1,24

Рисунок 36

-Наличие железнодорожной ветки

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁷¹:

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,15	1,14	1,17

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,15	1,09	1,22

Рисунок 37

-Асфальтирование участка

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁷²:

⁷⁰ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.84, стр.151

⁷¹ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.87, таб.88 стр.154

⁷² Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.90, таб.91 стр.157

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 90

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,85	0,85	0,88

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,86	0,80	0,90

Рисунок 38

В качестве основных факторов стоимости оцениваемой земли можно отметить следующие: местоположение, назначение земли, масштаб, транспортная доступность, наличие или близость коммуникаций.

Во всех сегментах недвижимости владельцы предлагают скидки на торг. По данным ЗАО ПЦФКО размер скидки на торг при продаже земельных участков составляет⁷³:

⁷³ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.194, стр.297; таб.195, стр.298; таб.212, стр.320; таб.213, стр.321

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,8%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Рисунок 39

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 195

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под ИЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	6,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

Рисунок 40

9.3.1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 213

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2% - 18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4% - 16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4% - 22,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4% - 17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,0%	12,8% - 14,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	10,7%	10,4% - 11,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9% - 18,4%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг
Таблица 213

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложения объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4% - 23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1% - 20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1% - 28,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	10,1% - 21,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,0%	8,8% - 19,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	10,7%	12,8% - 20,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2% - 23,1%

Рисунок 41

10.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА⁷⁴

На основании проведенного анализа рынка объекта оценки были сделаны следующие выводы:

- диапазон цен на объекты недвижимости: нежилые здания, производственно-складского назначения, расположенные в Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет от 1221 до 17375 руб./кв.м., среднее значение принимает, равное 6141 руб./кв.м. (с учетом стоимости прав на земельный участок, без учета скидки на торг).
- диапазон цен на земельные участки составляет: от 35 руб. / кв.м. до 558 руб. / кв.м., средневзвешенное значение - 279 руб. / кв.м.
- основным ценообразующим фактором рассматриваемого сегмента рынка является местоположение.
- **коммерческая привлекательность местоположения объектов оценки оценивается как низкая.**

11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке⁷⁵

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов⁷⁶

Для оценки недвижимости, Оценщик использовал следующие подходы:

Сравнительный подход

Метод моделирования рыночного ценообразования требует большого количества объектов сравнения и в данном случае не может быть применен ввиду отсутствия на рынке такого количества объектов сравнения. Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он лишь в массовой оценке для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества). Метод в данном случае не применяется.

⁷⁴ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки №3 п.8и: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299)

⁷⁶ ФСО №3 от 20.05.2015г. №299 п.8и

Метод сравнения продаж.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик использовал и данные о сделках купли-продажи объектов (в виду их отсутствия), сходных с оцениваемым, и цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Объекты сравнения должны территориально располагаться в одной оценочной зоне, характеризующейся равенством коэффициента градостроительной ценности, транспортной удаленностью от культурных, деловых центров и экологическими условиями.

Доходный подход

Отказ от применения доходного подхода при оценке объекта оценки

Согласно ФСО №1 от 20.05.2015г., №297: «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов доходного подхода в случае отсутствия достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Исходя из всего вышесказанного, оценщик решил отказаться от использования доходного подхода при оценке стоимости рассматриваемого объекта.

Затратный подход

Согласно ФСО №1 от 20.05.2015г., №297: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Согласно ФСО №7 п. 24 а «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений». Описание процесса оценки объекта оценки в части применения методов оценки указана в п.12.1 настоящего отчета об оценке.

12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

12.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств соответствуют стоимости этого объекта. Типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности в существующем состоянии.

Базовая формула затратного подхода:

$$C_o = C_{зу \text{ прав}} + ВЗВ - И \text{ или } C_{он} = C_{зу \text{ прав}} + ВЗЗ - И,$$

где:

$C_{он}$ – стоимость объекта недвижимости;

$C_{зу}$ – стоимость прав на земельный участок;

$ВЗВ$ – величина затрат на воспроизводство улучшений;

$ВЗЗ$ – величина затрат на замещение улучшений;

$И$ – износ объекта оценки.

Реализация затратного подхода в данном случае предполагает осуществление следующих процедур в соответствии с ФСО №7 от 25.09.2014 № 61 п24 г.

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещение объекта оценки.
3. Определение прибыли предпринимателя (прибыль предпринимателя определяется в рамках пункта: расчет затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещение объекта оценки).
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний (математическое действие: суммирование затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя, произведено в рамках пункта: расчет затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещение объекта оценки).
6. Определение стоимости единого объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещение объекта оценки и расчет износа

Методология оценки различает два метода оценки стоимости улучшений: метод суммирования и метод капитализации затрат прошлых периодов [5]:

МЕТОД суммирования в ключает в себя подметоды:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод;
- метод единичных расцепок;
- метод аналогов.

Данные методы определения величины затрат на воспроизводство (замещение) также имеют подметоды, так как для определения затрат Оценщик применил метод единичных расценок и метод аналогов далее произведем описание данных методов.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки Оценщиком существующих смет на оцениваемое улучшение.

Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- 1) ресурсный;
- 2) базисно-индексный метод.

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов и массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно -индексный метод-метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам пересчета (индексам) на дату оценки.

Метод аналогов- метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличие объекта оценки от объекта -аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Расчет затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещение объекта оценки и расчет износа

Определение величины затрат на воспроизводство (замещение) без учета совокупного износа

Базисно- индексный метод и расчеты

Базисно -индексный метод-метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам пересчета (индексам) на дату оценки.

Для перехода от базисного уровня цен, в котором разработаны сметы или определена стоимость аналога, к ценам на дату оценки используют индексы цен I.

$I = C_{\text{тек}} / C_{\text{баз}}$ где:

$C_{\text{баз}}$ – стоимость строительства в базисном уровне цен.

$C_{\text{тек}}$ - стоимость строительства в текущем уровне цен.

Величина затрат на замещение (ВЗЗ) объекта на дату оценки определяется как:

$VZ3(06.2018) = C1(1969) * So * I(1969 \rightarrow 1984) * I(1984 \rightarrow 1991) * I(1991 \rightarrow 06.2018) * 1,18 + C_{\text{застройщика}}$,
где:

C1(1969) – базовый показатель восстановительной стоимости единицы аналогичного сооружения в ценах 1969г.;

So – количество единиц сравнения (глубина, протяженность, площадь или объем оцениваемого объекта);

I(1969→1984) – индекс пересчета цен 1969 года в цены 1984 года, утвержден государственным комитетом СССР по делам строительства постановлением от 11 мая 1983

года N 94.

I(1984→1991) - индекс пересчета цен 1984 года в цены 1991 года, указан в документе: Индексы цен в строительстве. Региональный информационный бюллетень №4 (108) 4 квартал 2017 г., г. Нижний Новгород

I(1991→06.2018) - индекс пересчета цен 1991 года в цены 2018 года, указан в документе: Индексы цен в строительстве. Региональный информационный бюллетень №4 (108) 4 квартал 2017 г., г. Нижний Новгород (пункт. 6. Прогноз индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по Нижегородской области).

1,18 – коэффициент, учитывающий НДС.

C_{застройщика}- прибыль застройщика (предпринимателя).

Коэффициент прибыли предпринимателя включается в расчет рыночной стоимости объекта, поскольку предполагается, что заказчик аналогичного нового строительства в случае его продажи заложит в стоимость собственную норму прибыли. При этом предприниматель, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость.

Прибыль предпринимателя – это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

Определение прибыли предпринимателя является одной из наиболее трудных проблем оценки недвижимости затратным подходом. Получить рыночные данные о прибыли затруднительно, так как это является коммерческой тайной.

Использовать значения прибыли, полученные в результате опроса фирм – застройщиков не представляется возможным, так как эта информация является неофициальной и по словам самих застройщиков, весьма приблизительной.

Прибыль предпринимателя может варьироваться в значительных пределах (источником информации служат статьи и пособия опубликованные в свободном доступе в сети интернет и в печатных изданиях). Например, в одном из примеров расчета прибыли предпринимателя в пособии⁷⁷, она принималась равной 30%. В примерах, помещенных в книге Е.И. Тарасевича⁷⁸, прибыль инвестора равна 15% - 20%.

Имеется статистическая информация о прибыли предпринимателя в источнике: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2017г., таблица 45, стр.96

⁷⁷ Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.

⁷⁸ Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		9,9%	20,7%
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	9,9%	20,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,2%	12,3%	24,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5%	22,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	8,2%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	11,7%	23,9%

Рисунок 42

На основании вышеизложенной информации прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов имеет значение 9,9% (минимальное значение из расширенного интервала). Для дальнейших расчетов Оценщик принимает прибыль предпринимателя в размере 9,9% или коэф.1,099.

Описание объекта аналога

Таблица 34 Описание аналогичного здания (сооружения) принятого за прототип рассматриваемого объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Литера	Описание подобранного объекта аналога	Источник информации
нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Лит.А	ПОЖАРНЫЕ ДЕПО Характеристика зданий Фундаменты деревянные. Стены деревянные брусчатые, рубленые и каркасные. Колонны и столбы деревянные. Крытия деревянные. Кровли рулонные и деревянные. Полы цементные, асфальтобетонные и дощатые. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией и электроосвещением. Группа капитальности IV.	Список сборников Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения. Таблица 47
	Лит.А1	ПОЖАРНЫЕ ДЕПО Характеристика зданий Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Колонны и столбы кирпичные или деревянные. Перекрытия деревянные или деревянные настилы по металлическим балкам.	Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения

		Кровли железные, асбестоцементные, черепичные и рулонные. Полы цементные, бетонные, асфальтобетонные и дощатые. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией и электроосвещением. Группа капитальности III.	обслуживающего назначения. Таблица 46
	Лит.А2	ПОЖАРНЫЕ ДЕПО Характеристика зданий Фундаменты деревянные. Стены деревянные брусчатые, рубленые и каркасные. Колонны и столбы деревянные. Покрытия деревянные. Кровли рулонные и деревянные. Полы цементные, асфальтобетонные и дощатые. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией и электроосвещением. Группа капитальности IV.	Список сборников Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения. Таблица 47

Таблица 35: Расчет величины затрат на замещение объекта оценки

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Литера	So, куб.м.	С1 (1969), руб. (Восстановительная стоимость 1 м ³ здания в руб.)	Поправка к стоимости, коэф. ⁷⁹	Поправка на группу капитальности ⁸⁰	I(1969→1984) Отраслевой Территориальный (1,18 x 1,04)	I(1984→1991)	I(1991→06.2018)	Коэффициент учета НДС	Прибыль застройщика	ВЗЗ (06.2018), руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Лит.А	649	15	0,96	1	1,23	1,6	80,75	1,18	1,099	1925992,15
	Лит.А1	229	20,7	0,92	1	1,23	1,6	80,75	1,18	1,099	898754,30
	Лит.А2	133	15	0,66	1	1,23	1,6	80,75	1,18	1,099	271352,71

⁷⁹ Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

⁸⁰ http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000102.htm; Общая часть к сборникам УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов.

Расчет износа имущества

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ИЗНОСА ИМУЩЕСТВА

Определение износа необходимо для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости.

Износ в оценке означает потерю полезности, а значит и стоимости объектом оценки по любой причине.

Теория оценки недвижимости выделяет три основных метода расчета износа:

- 1) Метод рыночной выборки;
- 2) Метод срока службы;
- 3) Метод разбивки.

Первые два метода применяют главным образом для определения общей суммы износа. Метод разбивки используют для распределения известной суммы общего износа между физическим, функциональным и внешним старением.

1. *Метод рыночной выборки.* В данном методе используются рыночные данные о сопоставимых объектах, по которым может быть определена величина износа. Этот метод позволяет рассчитать общую величину износа по всем возможным причинам, определить общий срок экономической службы, а также размер внешнего (экономического) старения.

2. *Метод срока службы* базируется на требовании инвестора о 100% амортизации здания в течение срока его экономической службы, так как это обеспечивает полный возврат инвестированного капитала. В данном методе действительный возраст и срок экономической службы здания являются основными понятиями, которые использует оценщик. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы. Сумма износа рассчитывается последующим умножением этого коэффициента износа на величину полной восстановительной стоимости.

Расчет износа методом срока жизни

При расчете износа методом эффективного возраста используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни. Рассмотрим периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели.

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки

экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.



Рисунок 43

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой

$$И = (\text{ЭВ} : \text{ФЖ}) \cdot 100\% = [\text{ЭВ} : (\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})] \cdot 100\%,$$

где И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = (\text{ХВ} : \text{ФЖ}) \cdot 100\%,$$

где И – износ, %;

ФЖ – типичный срок физической жизни.

Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$О = \text{СВ} \cdot (И : 100),$$

где И – износ, %;

СВ – стоимость воспроизводства (стоимость замещения).

3. Метод разбивки

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический). Физический и функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Экономический износ, как правило, неустраним.



Рисунок 44

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ может возникать под воздействием эксплуатационных факторов или под воздействием естественных и природных факторов.

Физический износ имущества определяется следующими методами:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

К функциональному износу относят снижение стоимости имущества, связанное с несоответствием конструктивных и планировочных решений, строительных стандартов, качества дизайна, материала изготовления современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Общая величина накопленного износа ($I_{общий}$) – определяется как произведение преобразованных относительно долей каждого вида износа.

$$I_{общий} = 1 - (1 - I_{физический}) * (1 - I_{функциональный}) * (1 - I_{внешний})$$

РАСЧЕТ ИЗНОСА

Физический износ :

Для расчета физического износа объектов оценки, Оценщик применял экспертный метод.

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий». Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Формула для расчета имеет вид:

$$I_{физ} = \sum_{i=1}^n (I_i \times UB_i) \times 100\%$$

где I_i – величина физического износа i – того элемента в здании, определенная по

нормативному документу;

УВ_i – удельный вес *i* – того элемента в здании;

i – номер элемента.

Таблица 36: Расчет физического износа (лит.А)

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента ⁸¹	Описание видимого физического износа (на основании визуального осмотра и на основании ВСН 53-86(р) (правила оценки физического износа жилых зданий))	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения, к таблице 47) ⁸²	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Кирпичный ленточный	Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания.	4	70	2,8
Стены и перегородки	Бревенчатые оштукатуренные/деревянные	Деформация стен	19	60	11,4
Перекрытия	Деревянные	продольные и поперечные трещины	12	70	8,4
Кровля	Железо	Ржавчина на поверхности кровли	17	60	10,2
Полы	Дощатые/асфальтовые	Прогибы и просадки	10	60	6
Проемы оконные	Двойные глухие	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны	14	60	8,4
дверные	Металлические ворота	Коррозия деталей дверных полотен и			

⁸¹ Описание конструктивных элементов производилось на основании визуального осмотра объекта недвижимости, а так же на основании: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

⁸² http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000938.htm

		коробки местами; повреждение заполнений дверей			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	Окраска/об шивка рейкой	Сырые пятна, отслоение, вздутие	9	60	5,4
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	электричество	Неисправность системы	11	80	8,8
Прочие работы	Отмоска	-	4	70	2,8
Износ			100		64,2

Таблица 37: Расчет физического износа(лит.А1)

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента ⁸³	Описание видимого физического износа (на основании визуального осмотра и на основании ВСН 53-86(р) (правила оценки физического износа жилых зданий))	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения., к таблице 46) ⁸⁴	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Бутобетонный	Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания.	5	70	3,5
Стены и перегородки	Кирпичные	Массовое прогрессирующие сквозные трещины	33	60	19,8
Перекрытия	Деревянные	продольные и поперечные трещины	8	70	5,6

⁸³ Описание конструктивных элементов производилось на основании визуального осмотра объекта недвижимости, а так же на основании: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

⁸⁴ http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link=_000937.htm

Кровля	Железо	Ржавчина на поверхности кровли	5	60	3
Полы	Асфальтовые	Массовые глубокие выбоины	10	60	6
Проемы оконные	Двойные глухие	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны	13	60	7,8
дверные	Металлические ворота	Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами; повреждение наполнений дверей			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	Окраска/штукатурка/побелка	Сырые пятна, отслоение, вздутие	10	60	6
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	электричество	Неисправность системы	8	80	6,4
Прочие работы	Отмоска	-	8	80	6,4
Износ			100		64,5

Таблица 38: Расчет физического износа (лит.А2)

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента ⁸⁵	Описание видимого физического износа (на основании визуального осмотра и на основании ВСН 53-86(р) (правила оценки физического износа жилых зданий))	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения, к таблице 47) ⁸⁶	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Кирпичный ленточный	Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания.	4	70	2,8
Стены и перегородки	Тесовые	Деформация стен	19	60	11,4
Перекрытия	Деревянные	продольные и поперечные трещины	12	70	8,4
Кровля	Железо	Ржавчина на поверхности кровли	17	60	10,2
Полы	Асфальтовые	Массовые глубокие выбоины	10	60	6
Проемы оконные	Двойные глухие	-	14	60	8,4
дверные	Металлические ворота	Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами; повреждение заполнений дверей			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	Окраска	Сырые пятна, отслоение, вздутие	9	60	5,4
Внутренние сантехнические и	электричество	Неисправность системы	11	80	8,8

⁸⁵ Описание конструктивных элементов производилось на основании визуального осмотра объекта недвижимости, а так же на основании: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

⁸⁶ http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link=_000938.htm

электротехнические работы					
Прочие работы	Отмоска	-	4	70	2,8
Износ			100		64,2

Функциональный износ:

Объемно-планировочное решение данного объекта и технологии его строительства вполне соответствуют назначению и требуемому качеству. В связи с этим признаков функционального износа оценщиком не обнаружено.

Внешний износ:

Внешнее (экономическое) старение представляет собой потерю стоимости объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Таким образом, локальная закреплённость объекта обуславливает существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором. В связи с особенностями объекта оценки, его назначением и его не коммерческой сущностью признаки внешнего износа по мнению оценщика отсутствуют.

Общий износ:

Общий износ можно определить по формуле:

$$I_{\text{общий}} = 1 - (1 - I_{\text{физический}}) \times (1 - I_{\text{функциональный}}) \times (1 - I_{\text{экономический}})$$

Определение величины затрат на замещение улучшения с учетом совокупного износа

Таблица 39 Определение величины затрат на воспроизводство (замещение) улучшения с учетом совокупного износа

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Литера	ВЗВ (ВЗЗ) (06.2018), руб. с НДС	$I_{\text{общ}} \%$	Величина затрат на замещение улучшения с учетом совокупного износа (06.2018) рублей с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Лит.А	1925992,15	64,20	689505,19
	Лит.А1	898754,3	64,50	319057,78
	Лит.А2	271352,71	64,20	97144,27
ИТОГО				1105707,24

Расчет рыночной стоимости земельного участка**Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов)к оценке⁸⁷**

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В соответствии с п. 11 ФСО №1 от 20.05.2015г. №297, 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.

При оценке рыночной стоимости земельного участка Оценщик решил использовать сравнительный подход.

Согласно ФСО №1 от 20.05.2015 №297, 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.

На дату оценки на открытом рынке присутствует информация о предложениях и сделках с объектами, сопоставимыми по своим характеристикам с объектом оценки.

Описание методов в рамках сравнительного подхода, а также методология, используемая для оценки объекта оценки, подробно описаны далее по тексту настоящего отчета об оценке.

Обзор методов оценки земельных участков

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Как правило, при оценке земельного участка используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На *сравнительном подходе* основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На *доходном подходе* основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы *затратного подхода* в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Для удобства использования все описанные методы оценки земельных участков сведены в одну таблицу.

⁸⁷ Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299), п.8и

Анализ применимости методов

Таблица 40: Выбор и обоснование отказа от применения методов оценки прав на земельный участок

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений)	Применяется	Проведенный анализ показал, что на рынке имеется информация о ценах сделок (предложений) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. В связи с тем, что на рынке отсутствуют данные о продажах аналогичных объектов, данный метод не применим
Метод распределения	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: -наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); -наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Оценщик не выявил информацию (информация отсутствует) о ценах сделок с едиными объектами недвижимости на дату оценки, в следствии чего данный метод не применим
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от эксплуатации оцениваемого земельного участка. В данном отчете об оценке данный метод не применялся, так как без значительной погрешности в вычислениях не предоставляется возможным произвести расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком и определить величину соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты, в следствии чего данный метод не применим.
Метод остатка	Не применяется	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Исходя из предполагаемого использования земельного участка расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, не предоставляется возможным, т.к. это приведет к высокой погрешности в вычислениях и вызвано это тем, что применяется субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа; как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Исходя из вышесказанного метод остатка к оценке стоимости прав на земельный участок не применялся.
Метод предполагаемого	Не применяется	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Данный метод не применялся,

использования		т. к. Оценщик применил метод капитализации дохода.
Вывод	Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений)	

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, базируясь на информации об аналогичных сделках. Методы подхода основываются на принципе замещения и предполагают, что благоразумный покупатель заплатит за выставленный на продажу объект сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и полезности объект.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Оценщик счел целесообразным применить для оценки земельного участка метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений).

Методика оценки

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

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.

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.

Основные этапы применения метода сравнения продаж

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Согласно п. 22 ФСО № 7 основные элементы сравнения включают:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
вид использования и (или) зонирование;
местоположение объекта;
физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения незастроенных земельных участков:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения объектов капитального строительства:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- и т.п.

Классификация и суть корректировок

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Расчет и внесение корректировок

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и

качественных методов, среди которых можно выделить следующие:
методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);
статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения корректировок

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определенно установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе.

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится

итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки.

Процесс оценки

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁸⁸.

В процессе реализации 1-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию из открытых источников о предложениях к продаже земельных участков, сопоставимых по своему назначению с рассматриваемым участком.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В пункте **10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект** Оценщиком были изучены предложения по продаже земельных участков, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым участком.

В пункте **10.3** настоящего отчета об оценке производился анализ рынка фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Из подобранных аналогов в рамках сравнительного подхода рассматривались объекты №1, №2 и №3. Указанные аналоги, по мнению Оценщика, наиболее сопоставимы по своим характеристикам с объектом недвижимости, права на который оцениваются.

Выбор элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Был выделен ряд элементов сравнения. Данные элементы представлены далее в таблице «Описание подобранных объектов-аналогов».

⁸⁸ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611.

Обоснование выбора единиц сравнения

За единицу сравнения принимаем стоимость одного квадратного метра земельного участка. Полученные откорректированные данные по стоимости 1 кв.м. земельных участков нескольких аналогичных объектов, используем для суммирования с распределенными весами:

$X = X_1B_1 + X_2B_2 + \dots + X_nB_n$, где:

X_1, X_2, \dots, X_n - стоимость 1 кв.м. земельного участка сравниваемого объекта по данным наблюдений;

B_1, B_2, \dots, B_n — веса.

Внесение корректировок

В процессе реализации 3-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому ниже элементу сравнения. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному ниже элементу сравнения вносились корректировки к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка повышающая, если хуже — понижающая. Корректировки проводятся на кумулятивной основе.

Определение величины рыночной стоимости оцениваемых прав на земельный участок с помощью метода сравнения продаж

Таблица 41: Описание подобранных объектов — аналогов

Параметр	Ед.изм.	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3
Категория объекта		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения	рубли		22000000	681000	3700000
Цена предложения	рубли/м ²		338,46	217,57	229,09
Первая группа элементов сравнения					
Состав передаваемых прав на объект		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия предложения			Цена предложения	Цена предложения	Цена продажи
Существующие обременения прав на объект			Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены
Дата		29 июня 2018г.	июнь 2018г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.

предложения / продажи					
Вторая группа элементов сравнения					
Местоположение		Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Нижегородская область, Кстовский район, д.Студенец	Нижегородская область, Тоншаевский район, р.п.Тоншаево, улица Я.Горева, примерно в 100 метрах от дома №23Г по направлению на северо-восток	Нижегородская обл, Кулебаки г, ул. Станционная, 14В
Расположение объекта относительно автомагистрали		В отдалении от крупной автомагистрали	Вдоль автодороги трассы М - 7	В отдалении ⁸⁹	В отдалении ⁹⁰
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Описание объекта		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения пожарного депо, общая площадь 400 кв.м.	Кадастровый номер участка: 52:26:0080020:547 Кадастровая стоимость: 17 514 250,00 руб. Уточненная площадь: 65 000 кв. м Разрешенное использование: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов по документу: Для строительства логистического центра для	Кадастровый номер: 52:02:0090003:432 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Производственная деятельность	Кадастровый номер: 52:38:0010003:812 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Склады

⁸⁹ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=5231672.39326223&y=7913316.479825065&z=17&text=52%3A02%3A0090003%3A432&type=1&app=search&opened=1>

⁹⁰ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4736173.75344812&y=7444568.13201596&z=15&text=52%3A38%3A0010003%3A812&type=1&app=search&opened=1>

			перевозки и складирования строительных материалов, эмалированной и керамической посуды		
<i>Категория земельного участка</i>		земли населенных пунктов	земли промышленности	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<i>Назначение (разрешенное использование)</i>		для размещения пожарного депо	Под коммерческое использование	Производственная деятельность	склад
<i>Подъездные пути, транспортная доступность</i>		дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность хорошая	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная
<i>Подведенные к участку коммуникации (инфраструктура)</i>		Электроснабжение	На границе участка	На границе участка	На границе участка
<i>Площадь земельного участка</i>	м ²	400	65000	3130	16151
<i>Рельеф, форма объекта</i>		Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма
<i>Ссылка на источник информации</i>		Документ предоставлен Заказчиком; копия документа хранится в архиве Оценщика	http://www.gipern.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/studenec-derevnyakstovskiy-rayon-id2102383	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23465249&lotId=23465524&prevPageN=1	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23648629&lotId=23648722&prevPageN=1
<i>Контактная информация</i>		Перечень документов, предоставленных Заказчиком, в пункте: «Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих	т.89030551545	Аренда и продажа земельных участков	Аренда и продажа земельных участков

		х количественные и качественные характеристики объекта оценки)» настоящего отчета об оценке			
--	--	--	--	--	--

Таблица 42: Внесение корректировок

Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект недвижимости, права на который оцениваются	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Цена предложения	руб.		22000000	681000	3700000
Общая площадь	м ²	400	65000	3130	16151
Единица сравнения	руб./м2*	м ²	м ²	м ²	м ²
Цена предложения за ед.площади	руб./м2*		338,46	217,57	229,09
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		338,46	217,57	229,09
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2*		338,46	217,57	229,09
Условия продажи			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		338,46	217,57	229,09
Условия предложения			Цена предложения	Цена предложения	Цена продажи
Корректировка	коэф.		0,885	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		299,54	217,57	229,09
Дата продажи (дата оценки)		29 июня 2018г.	июнь 2018г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.
Корректировка	коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		299,54	217,57	229,09

Местоположение		Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Нижегородская область, Кстовский район, д.Студенец	Нижегородская область, Тоншаевский район, р.п.Тоншаево, улица Я.Горева, примерно в 100 метрах от дома №23Г по направлению на северо-восток	Нижегородская обл, Кулебаки г, ул. Станционная, 14В
Корректировка	коэф.		1	0,7	0,7
Скорректированная цена	руб./м2		299,54	152,30	160,36
Расположение объекта относительно автомагистралей		В отдалении от крупной автомагистрали	Вдоль автодороги трассы М - 7	В отдалении ⁹¹	В отдалении ⁹²
Корректировка	коэф.		0,794	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		237,83	152,3	160,36
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		237,83	152,3	160,36
Категория земельного участка		земли населенных пунктов	земли промышленност и	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб. /м2		237,83	152,3	160,36
Назначение(разрешенное использование)		для размещения пожарного депо	Под коммерческое использование	Производственная деятельность	склад
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб. /м2		237,83	152,30	160,36
Подъездные пути, транспортная доступность		дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительна	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительн

⁹¹ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=5231672.39326223&y=7913316.479825065&z=17&text=52%3A02%3A0090003%3A432&type=1&app=search&opened=1>

⁹² <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4736173.75344812&y=7444568.13201596&z=15&text=52%3A38%3A0010003%3A812&type=1&app=search&opened=1>

			хорошая	я	ая
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		237,83	152,30	160,36
Подключение инженерных коммуникаций		Электроснабжение	На границе участка	На границе участка	На границе участка
Корректировка	коэф.		1,16	1,16	1,16
Скорректированная цена	руб./м2		275,89	176,67	186,02
Площадь земельного участка	м ²	400	65000	3130	16151
Корректировка	коэф.		1,54	1,19	1,37
Скорректированная цена	руб./м2		425,91	210,56	255,01
Физические характеристики участка (рельеф, форма)		Ровный многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		425,91	210,56	255,01
Вес аналога*			0,29	0,36	0,36
Скорректированная стоимость	руб./м2		121,69	75,2	91,08
Скорректированная стоимость	руб./м2		287,96		
Площадь участка, права на который оцениваются	м2		400		
Стоимость земельного участка			115185,53		

* Расчет весовых коэффициентов производился математическим способом.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле⁹³:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \text{ где,}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1...n}- сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

⁹³ Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе, Слепцов С.В.

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Таблица 43: Расчет весового коэффициента

Параметр	аналог 1	аналог 2	аналог 3	сумма
количество корректировок	4	3	3	10
вес аналога (K)	0,29	0,36	0,36	1

** Стоимость 1 кв.м. ($Ст_{кв.м.}$) оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$Ст_{кв.м.} = \sum(Ц_{потор} * Kn), \text{ где:}$$

$Ц_{потор}$ - скорректированная цена соответствующего аналога;

Kn — вес соответствующего аналога;

n - номер аналога.

Величина рыночной стоимости оцениваемых прав на объект оценки определяется по формуле:

$$C = Ст_{кв.м.} * S, \text{ где:}$$

C - величина рыночной стоимости прав на земельный участок, руб.;

$Ст_{кв.м.}$ - скорректированная стоимость 1 кв.м руб/год. земельного участка, права на который оцениваются.

S - площадь земельного участка, права на который оцениваются, кв.м.

Таблица 44: Расчет рыночной стоимости

Показатель	Значение показателя	С рыночная стоимость, рублей
Ст	287,96	115185,53
S	400	

Обоснование внесенных корректировок (первая группа элементов сравнения)

Корректировка на состав передаваемых прав. Корректировка не применяется, т.к. аналоги переходят на праве собственности. Корректировка 0%.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и нетипичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка 0%.

Корректировка на условия продажи. Поправки на условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца, условия продажи существенно влияют на цены сделки. В цены аналогов корректировка по данному фактору не вводилась, поскольку не выявлено наличие нерыночных отношений между продавцом и покупателем.

Корректировка на условия предложения (Корректировка на торг)

Данная корректировка применяется к объекту-аналогу №1, т.к. информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг для объекта-аналога размере 11,5%⁹⁴ (коэффициент 0,885).

Поправка на торг не применяется к объекту-аналогу №2, поскольку начальной ценой предмета аукциона по продаже объекта является рыночная стоимость такого объекта,

⁹⁴ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.194, стр.297

определенная в соответствии с [Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](#).

Корректировка на существующие обременения прав

Корректировка не применяется, так как у объектов-аналогов не было выявлено обременений прав.

В объявлении принято указывать самые важные характеристики объекта, а в случае, если продавец не отражает информацию об обременениях прав на земельный участок, Оценщик принимает допущение, что обременения прав на земельные участки отсутствуют.

Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)

Этот фактор учитывает следующую поправку: изменение цен за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж (предложений).

В настоящее время земельные участки в значительной степени потеряли свою инвестиционную привлекательность. Это объясняется рядом факторов. Земельные участки, как и любой другой объект инвестирования, обладают такими свойствами, как ликвидность, реализуемость, доходность и подверженность рискам. На сегодня земельный участок является низколиквидным активом, т.к. в сложившихся условиях рынка недвижимости любой земельный участок не может быть продан в короткое время. Также одной из причин низкой ликвидности земельных участков в условиях кризиса на рынке недвижимости является тот факт, что зачастую они приобретались без анализа наилучшего использования и наличия коммуникаций. Многие участки были приобретены со спекулятивными целями, без детальной проверки физических ограничений, и, как результат, такие участки являются непригодными для девелопмента.

Не облегчают процесс продажи земельных участков и риски, как политические, так и экономические, с которыми может столкнуться любой инвестор. В результате страдает реализуемость, как одна из характеристик инвестиции, поскольку в нынешних условиях крайне тяжело преобразовать земельный участок как актив в наличные средства.

Срок экспозиции рассматриваемого земельного участка может составлять до 12 месяцев⁹⁵. Интервал времени между датой оценки (29 июня 2018г.) и датами размещения объявлений о продаже объектов-аналогов (октябрь 2017г.-июнь 2018г.) не превышает одного года.

Таким образом, Оценщик принял решение не применять поправку на время продажи (предложения), так как объекты-аналоги выставлены на продажу в интервале не более года от даты оценки. Корректировка для дальнейших расчетов принимается равной 1,00 (0%).

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. При анализе местоположения объекта оценки рассматривается характер окружающего типа землепользования, транспортная доступность, социальная инфраструктура. Объекты-аналоги находятся в различных типовых зонах в пределах Нижегородской области, обладают разным окружением и разной инвестиционной привлекательностью.

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона использована следующая классификация типовых территориальных зон.

⁹⁵ Информация о сроках экспозиции земельных участков изложена в пункте: «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего отчета об оценке

Таблица 45: Классификация типовых зон⁹⁶

Типовые зоны в пределах области	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Таблица 46: Отношения цен объектов недвижимости в пределах области, заданные в матричном виде (среднее значение)⁹⁷

Под индустриальную застройку						
цены		Код типовой зоны объекта аналога в пределах области				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,64	1,96
	II	0,81	1,00	1,11	1,33	1,59
	III	0,73	0,90	1,00	1,20	1,43
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,20
	V	0,51	0,63	0,7	0,84	1,00

Таблица 47: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3
	Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Нижегородская область, Кстовский район, д.Студенец	Нижегородская область, Тоншаевский район, р.п.Тоншаево, улица Я.Горева, примерно в 100 метрах от дома №23Г по направлению на северо-восток	Нижегородская обл, Кулебаки г, ул. Станционная, 14В
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах области (в соответствии с таблицей: Зонирование территории)	V	V	III	III

⁹⁶ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.6, стр.49

⁹⁷ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.16, стр.66

й населенных пунктов)				
Корректировка в зависимости от типовой зоны, коэф.		1	0,7	0,7

Объект недвижимости, права на который оцениваются, расположен по адресу: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, относится к V типовой зоне; объект-аналог №1 расположен в Кстовском районе, д.Студенец⁹⁸, относится к V типовой зоне; объект-аналог №2 расположен в Тоншаевском районе⁹⁹, относится к III типовой зоне; объект-аналог №3 расположен в г.Кулебаки¹⁰⁰, относится к III типовой зоне.

Расположение объекта относительно автомагистралей

Таблица 48: Расчет корректировки на расположение относительно автомагистралей

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3
	Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Нижегородская область, Кстовский район, д.Студенец	Нижегородская область, Тоншаевский район, р.п.Тоншаево, улица Я.Горева, примерно в 100 метрах от дома №23Г по направлению на северо-восток	Нижегородская обл, Кулебаки г, ул. Станционная, 14В
Расположение объекта относительно автомагистралей	В отдалении от крупной автомагистрали	Вдоль автодороги трассы М - 7	В отдалении ¹⁰¹	В отдалении ¹⁰²
Корректировка на расположение относительно автомагистралей, коэф. ¹⁰³		0,794	1	1

Объект-оценки расположен в отдалении от основной автомагистрали, проходящей через

⁹⁸ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

⁹⁹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%BD%D1%88%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D0%BE>

¹⁰⁰ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D0%BB%D0%B5%D0%B1%D0%B0%D0%BA%D0%B8>

¹⁰¹ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=5231672.39326223&y=7913316.479825065&z=17&text=52%3A02%3A0090003%3A432&type=1&app=search&opened=1>

¹⁰² <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4736173.75344812&y=7444568.13201596&z=15&text=52%3A38%3A0010003%3A812&type=1&app=search&opened=1>

¹⁰³ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.70, стр.135

п.Керженец. Как указано в источнике информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.70, стр.135», близость именно к автомагистрали является вторым по значимости ценообразующим параметром.

В объявлении о продаже объекта-аналога №1 указано, что участок находится вдоль трассы М-7. Оценщик рассматривает такое местоположение как близость к автомагистрали.

Расчет корректировки произведен математическим методом по формуле: $1/1,26^{104}$.

Объекты-аналоги №2 и №3 имеют кадастровые номера, Оценщик идентифицировал объекты относительно автомагистрали, рассматриваемые участки, расположены в отдалении от автомагистралей

Корректировка на красную линию не применяется так как этот параметр не является ценообразующим параметром для земельных участков под индустриальную застройку, источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, т.8, стр.56

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке

В объявлениях о продаже объектов-аналогов №1, №2 и №3 отсутствует информация о наличии на участках железнодорожной ветки. Оценщик допускает, что на данных участках ж/д ветка отсутствует, так как в случае ее наличия, продавцы упомянули бы об этом, как об одной из значимых характеристик продаваемого участка.

Корректировка на назначение (разрешенное использование)

Корректировка учитывает различия в инвестиционной привлекательности и, как следствие, в стоимости земельных участков в зависимости от того, какой разрешенный вид использования (назначение) они имеют.

Оцениваемый земельный участок предназначен под коммерческое использование (сегмент рынка индустриальная застройка). Подобранные объекты-аналоги были проанализированы на различия с объектом оценки в возможном использовании, после чего был сделан вывод о схожем виде разрешенного использования с оцениваемыми объектами. Все объекты-аналоги на момент проведения исследования были заявлены как земельные участки коммерческого назначения, под строительство объектов промышленного назначения.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенного пункта. Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому принята иная классификация (Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации), в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель. Поэтому, исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу¹⁰⁵.

¹⁰⁴ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.70, стр.135

¹⁰⁵ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.5, стр.45

Таблица 49

Таблица 5			
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК ²	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок
Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок			
Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов			
Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов			

Объявление о продаже объекта-аналога №1 содержит информацию о том, что категория данного земельного участка - это земли промышленности, согласно классификации, приведенной в справочнике «Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таблица 5, стр. 45-46», к одному и тому же сегменту рынка земельных участков можно отнести и земли населенных пунктов, и земли промышленности. Основным критерием, отвечающим процессу ценообразования, является разрешенное использование (Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таблица 5, стр. 45-46). Исходя из вышесказанного, объект-аналог №1 и объект оценки относятся к одному сегменту рынка (рынок земельных участков под индустриальную застройку). В связи с этим, корректировка не применялась.

Корректировка на подъездные пути, транспортная доступность

Ценообразующий параметр «подъездные пути, транспортная доступность» не указан в таблице 8 «Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку» стр. 56 Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, но, несмотря на это, Оценщик считает необходимым обосновать отсутствие вышеуказанной корректировки.

В объявлении о продаже объекта-аналога №1 указано, что участок находится вдоль трассы М-7. Оценщик рассматривает такое местоположение как хорошую транспортную доступность, земельный участок имеет дорогу с твердым покрытием и удобные подъездные пути.

На основании идентификации участка (объекта-аналога №2) на кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=5231672.39326223&y=7913316.479825065&z=17&text=52%3A02%3A0090003%3A432&type=1&app=search&opened=1>) можно определить что участок имеет удовлетворительную транспортную доступность, имеется второстепенная автодорога. Земельный участок имеет дорогу с твердым покрытием и удобные подъездные пути.

На основании идентификации участка (объекта-аналога №3) на кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4736173.75344812&y=7444568.13201596&z=15&text=52%3A38%3A0010003%3A812&type=1&app=search&opened=1>) можно определить что участок имеет удовлетворительную транспортную доступность, имеется второстепенная автодорога.

Земельный участок имеет дорогу с твердым покрытием и удобные подъездные пути.

Исходя из вышесказанного Оценщик не применяет корректировку.

Подключение инженерных коммуникаций

Коммуникации, подведенные на рассматриваемый участок: Электроснабжение.

В объявлениях о продаже объектов-аналогов отсутствует информация о подведенных коммуникациях. Таким образом, Оценщик допускает, что данные аналоги не обеспечены коммуникациями.

Корректировка на наличие коммуникаций¹⁰⁶

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,15	1,15	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,17

Рисунок 45

Корректировка применяется к объектам-аналогам №1, №2, №3 и составляет коэф.1,16.

Корректировка на масштаб (площадь)

Одним из основных ценообразующих факторов для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера¹⁰⁷.

Таблица 50 Корректировка на площадь

№ п/п	Площадь участка, м2	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

¹⁰⁶ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.137, стр.221

¹⁰⁷ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.

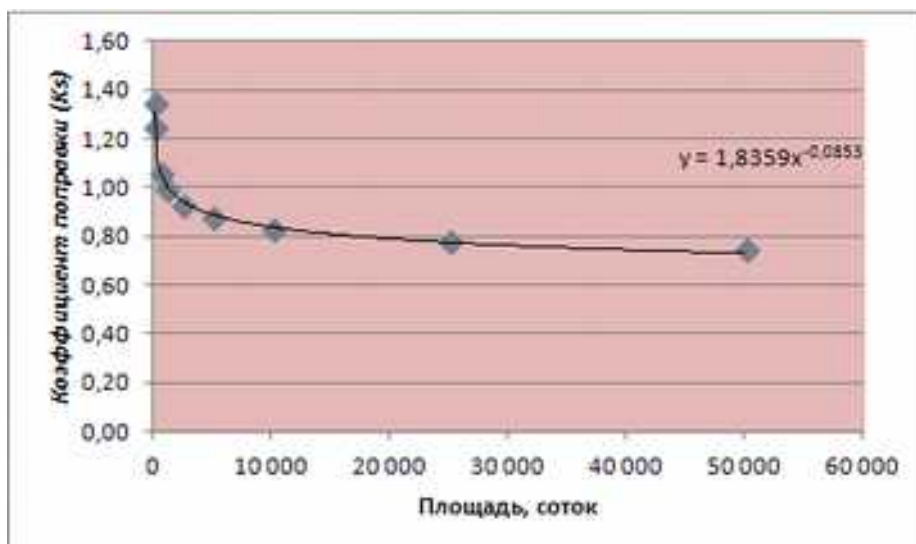


Рисунок 46

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки, руб.;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога, руб.

Расчет величины корректировок на площадь по данной формуле приведен в следующей таблице.

Таблица 51: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв.м.	Площадь объекта-аналога №1, кв.м.	Площадь объекта-аналога №2, кв.м.	Площадь объекта-аналога №3, кв.м.
Площадь объекта	400,0	65000,0	3130,0	16151,0
Коэффициент корректировки	1,1013	0,7134	0,9240	0,8033
Корректировка на масштаб		1,54	1,19	1,37

Физические характеристики участка (рельеф, форма)

Корректировка не применяется, объекты — аналоги сопоставимы с объектом оценки, права на который оцениваются, по физическим характеристикам участка.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Таблица 52: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С_(сравнительный подход), руб.
земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	115185,53

Стоимость оцениваемых прав на недвижимость, полученная затратным подходом

Таким образом, стоимость оцениваемых прав на недвижимость, полученная затратным подходом, равна:

$$C(\text{затратный подход}) = C \text{ улучшения} + C \text{ справ зу}$$

Таким образом, стоимость оцениваемых прав на недвижимость, полученная затратным подходом равна:

Таблица 53: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках затратного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С_{улучшения} (руб)	С_{справ зу} (руб)	С_(затратный подход), (руб) с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	1105707,24	115185,53	1220892,76

12.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**Методика оценки**

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

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

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.

Основные этапы применения метода сравнения продаж

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Согласно п. 22 ФСО № 7 основные элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения незастроенных земельных участков:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения объектов капитального строительства:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- и т.п.

Классификация и суть корректировок

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Расчет и внесение корректировок

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и качественных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);
- статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения корректировок

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам

сравнения. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе.

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки.

Процесс оценки

1 этап

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов¹⁰⁸.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Из выборке проведенной в анализе рынка в качестве объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного к оценке, в рамках сравнительного подхода использовались объекты-аналоги №1, №2, №3, №4 (см.п.10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала

¹⁰⁸ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

значений цен), подобранные объекты-аналоги Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым объектом недвижимости.

Подобранные объекты-аналоги улучшения отчуждаются с земельными участками, которые переходят на праве собственности, имеют площадь застройки либо небольшую придомовую территорию, проведенный анализ рынка показал, что фактор масштаба (размера) земельного участка не вносит значительного вклада в стоимость единого объекта недвижимости (уменьшение либо увеличение стоимости исходя из масштаба земельного участка не выявлено).

2 этап

Выбор элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Был выделен ряд элементов сравнения. Данные элементы представлены далее в таблице «Описание подобранных объектов-аналогов».

3 этап

Обоснование выбора единиц сравнения

Согласно п. 22-г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м. Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади здания.

Полученные откорректированные данные по стоимости 1 кв.м. площадей нескольких аналогичных объектов, используем для суммирования с распределенными весами:

$X = X_1B_1 + X_2B_2 + \dots + X_nB_n$, где:

X_1, X_2, \dots, X_n - стоимость 1 кв.м. сравниваемого объекта по данным наблюдений;

B_1, B_2, \dots, B_n — веса.

Внесение корректировок

В процессе реализации 3-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому ниже элементу сравнения. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному ниже элементу сравнения вносились корректировки к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка повышающая, если хуже — понижающая. Корректировки проводятся на кумулятивной основе.

Таблица 54: Описание подобранных объектов — аналогов для объекта оценки

параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
<i>местоположение объекта-аналога</i>	Нижегородская область, г.Сергач, ул.Железнодорожная	Нижегородская область, Богородский район, дер.Инютино	Нижегородская область, Сокольский район, деревня Коренёво	Нижегородская область, Павловский район, город Горбатов, улица Коммуны
Цена предложения (рубли)	5500000	11000000	700000	3000000
<i>размер (площадь) объекта аналога, м2</i>	1241	1340	225,2	1200
<i>условия финансирования</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>условия продажи</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>текущее назначение</i>	склад	автобизнес	Склад-производство другое	офисное складское
<i>состояние объекта (нежилого здания)</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)</i>	удовлетворительное	без отделки	удовлетворительное	без отделки
<i>описание объекта аналога</i>	Площадь: 1 241 кв.м Этажность: 2 Материал стен: кирпич Назначение: складское	Нежилое одноэтажное кирпичное здание	Одноэтажное кирпичное здание	Отдельно стоящее здание 2х этажное, кирпичное, 1200 кв. м., под металлической крышей, частично вставлены окна, индивидуальная котельная, электричество, водопровод, канализация в доме, без отделки
<i>Информация по земельному участку</i>	Земельный участок в собственности	Земельный участок 4021 кв.м.	Земельный участок необходимый для обслуживания здания	Земельный участок в собственности, 3000 кв.м.

<i>подведенные коммуникации</i>	Отопление / электроснабжение	Отопление / электроснабжение	электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение
<i>состояние рынка(цена/оферта)</i>	оферта	оферта	оферта	оферта
<i>условия рынка (дата оферты /дата продажи)</i>	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
<i>источник информации</i>	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-sergach-id1986483	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/injutino-derevnya-id2425756	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/derevnya-korenevo-sokolskiy-gorodskoy-okrug-id2430912	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorbatov-gorod-id2406351
<i>контактная информация</i>	Елена Николаевна Окский берег 8-920-251-80-24 8-831-415-07-41	Кульчицкая Валентина Михайловна Квартирный ответ 8-951-909-75-88 8-831-415-29-62	Кедяркина Ольга Ивановна Чекни 8-920-253-32-75	Дина Васильевна Ключ 8-910-871-68-68
<i>НДС</i>	Включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 55: Внесение корректировок для объекта оценки: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1

корректировки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
<i>Величина оферты (рубли)</i>	5500000	11000000	700000	3000000
<i>Величина оферты (рубли/м2)</i>	4431,91	8208,96	3108,35	2500
<i>Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг), коэф.</i>	0,876	0,876	0,876	0,876
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	3882,35	7191,04	2722,91	2190,00
<i>Корректировка на условия финансирования, коэф.</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	3882,35	7191,04	2722,91	2190

Корректировка на условия продажи, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	3882,35	7191,04	2722,91	2190
Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение), коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	3882,35	7191,04	2722,91	2190
Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи), коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	3882,35	7191,04	2722,91	2190
Корректировка на местоположение, коэф.	0,64	1	1	0,64
Откорректированная величина (рубли/м2)	2484,71	7191,04	2722,91	1401,6
Корректировка на состояние здания, коэф.	0,9	0,9	0,9	0,9
Откорректированная величина (рубли/м2)	2223,81	6435,99	2437,01	1254,43
Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная величина (рубли/м2)	2223,81	6435,99	2437,01	1254,43
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций, коэф.	0,74	0,74	1	0,74
Откорректированная величина (рубли/м2)	1645,62	4762,63	2437,01	928,28
Корректировка на масштаб (площадь), коэф.	1,12	1,12	0,91	1,12
Откорректированная величина (рубли/м2)	1843,1	5334,14	2217,68	1039,67
Корректировка на функциональное назначение помещения/здания, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	1843,1	5334,14	2217,68	1039,67
Корректировка на НДС, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	1843,1	5334,14	2217,68	1039,67
Вес аналога	0,21	0,26	0,32	0,21
Вклад аналога (рубли/м2)	392,15	1361,91	707,77	221,21
Откорректированная величина (рубли/м2)	2683,03			

Площадь оцениваемого объекта (м2)	302,2
Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения (рубли)**	810812,66

* - Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки определяется с использованием весовых коэффициентов.

Расчет весовых коэффициентов производился математическим способом.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле¹⁰⁹:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Таблица 56: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	сумма
количество корректировок	5	4	3	5	17

¹⁰⁹ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

вес аналога (K)	0,21	0,26	0,32	0,21	1
-----------------	------	------	------	------	---

**** - Величина рыночной стоимости объекта оценки определяется по формуле:**

$$C = C_{т.кв.м.} * S, \text{ где:}$$

C - величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

$C_{т.кв.м.}$ - величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки.

S - площадь объекта оценки, кв.м.

Таблица 57

Показатель	Значение показателя	$C = C_{т.кв.м.} * S, \text{ руб.}$
С _т	2683,03	810812,66
S	302,2	

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг)

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг в размере 12,4% или «0,876»¹¹⁰.

Корректировка на условия финансирования _Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка не применялась, коэф.1.

Корректировка на условия продажи

Поправки на условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца, условия продажи существенно влияют на цены сделки. В цены аналогов корректировка по данному фактору не вводилась, поскольку не выявлено наличие нерыночных отношений между продавцом и покупателем коэф. 1.

Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)

Корректировка не применяется, т.к. аналоги переходят на праве собственности коэф.1.

Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)

Величина корректировки на дату продажи была принята равной 1 по всем объектам, т.к. за период времени между датой оферты (датой сделки) и датой проведения оценки не было серьезных изменений конъюнктуры рынка рассматриваемых объектов. Объекты аналоги выставлены на продажу в июне 2018г.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение применяется в связи с тем, что аналоги находятся в разных районах Нижегородской области.

Корректировка приводится в таблице далее.

Таблица 58: Зонирование территорий населенных пунктов¹¹¹

Типовые зоны в пределах области	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

¹¹⁰ Источник информации: Значения скидок на торг, Таб. 163, стр.260. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

¹¹¹ Источник информации: Классификация типовых территориальных зон, Таб. 6, стр.51. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

Таблица 59: Отношения цен объектов недвижимости в пределах области, заданные в матричном виде ¹¹²

Цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,2	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1

Таблица 60: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Нижегородская область, г.Сергач, ул.Железнодорожная	Нижегородская область, Богородский район, дер.Инютино	Нижегородская область, Сокольский район, деревня Коренёво	Нижегородская область, Павловский район, город Горбатов, улица Коммуны
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах области (в соответствии с таблицей: Зонирование территорий населенных пунктов)	V	III	V	V	III
Корректировка в зависимости от типовой зоны		0,64	1	1	0,64

Объект-аналог №1 расположен в г.Сергач¹¹³ и относится к III типовой зоне (Экономика: завод «МонолитФорм»; Предприятие «Нижегородсахар»; Предприятие «Феникс» (швейное производство); Сергачский хлебозавод; Сергачская типография; Предприятия железнодорожного транспорта ОАО «РЖД»; Предприятие «Оптиком-Сергач»); объекты-аналоги №2, №3 относятся к V типовой зоне; объект-аналог №4, расположен в г.Горбатов¹¹⁴ относится к III типовой зоне.

Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания)

Состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его

¹¹² Источник информации: Отношение цен объектов недвижимости по районам области по отношению к областному центру. Таб. 9, стр.54. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

¹¹³ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D1%80%D0%B3%D0%B0%D1%87>

¹¹⁴ [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%B1%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2_\(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%B1%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4))

стоимость.

Физический износ объекта оценки, согласно расчетам в разделе 9.2.4 Сведения о физических свойствах объекта оценки, составляет:

Таблица 61 Физический износ (лит.А, А1, А2 округленно)

Физический износ, %
64

Физический износ принят в размере 64% (округленно) по литерам А, А1, А2.

При характеристике физического состояния объектов-аналогов №1,2,3,4, Оценщик руководствовался информацией, приведенной в объявлениях о продаже зданий.

Как правило, если здание находится в отличном или в неудовлетворительном состоянии, то в объявлениях о продаже обязательно указали бы информацию о физическом состоянии объекта, так как в объявлении принято указывать самые важные характеристики объекта (в том числе: потребуется ли делать дополнительный ремонт), то в случае, если продавец не отражает информацию о необходимости дополнительных затрат на ремонт, Оценщик принимает допущение, что необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует, объекты-аналоги №1, №2, №3, №4 находятся в исправном состоянии, физическое состояние зданий является типичным для данного сегмента рынка. Оценщик делает допущение что состояние объектов-аналогов удовлетворительное.

Для того, чтобы учесть различие в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки Оценщик использовал следующую таблицу:

Таблица 62: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа¹¹⁵

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 – 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 – 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 – 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 – 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 – 100

Корректировка на физическое состояние рассчитывается по следующей формуле :

$$a_{ij} = (1 - I_j) / (1 - I_i)$$

где:

a_{ij} - величина корректировки на физическое состояние

I_j - среднее значение величины физического износа соответствующее j-му состоянию

¹¹⁵ Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

объекта оценки

I_i - среднее значение величины физического износа соответствующее i -му состоянию объекта аналога

Состояние удовлетворительное характеризуется диапазоном износа от 35-60 %. Для расчета корректировки на физическое состояние Оценщик принимает значение данного диапазона — 60%.

Таблица 63: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние здания)

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ объекта, %	64	60	60	60	60
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания), коэф.		0,9	0,9	0,9	0,9

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка на состояние внутренних помещений не применяется, так как объект оценки не находится в хорошем состоянии, состояние внутренних помещений частично без отделки, частично побелка, как и у объектов - аналогов, так же Оценщиком не выявлена зависимость между стоимостью объекта - аналога и состоянием отделки внутренних помещений для данного сегмента рынка.

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Главным ценообразующим фактором при оценке производственно-складской недвижимости является наличие отопления, у объекта оценки отопление отсутствует, корректировка применяется к объектам-аналогам №1,2 и №4, которые имеют отопление, корректировка составляет коэф.0,74¹¹⁶.

Корректировка на масштаб (площадь): Чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше его стоимость. Корректировка приводится в виде матрицы.

Таблица 64: Корректировка на площадь (фактор масштаба)¹¹⁷

Площадь, кв.м.		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1	1,05	1,09	1,13	1,16

¹¹⁶ Источник информации: Элемент сравнения - наличие отопления, Таб. 91, стр.172. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

¹¹⁷ Источник информации: Корректировка на масштаб. Таб. 81, стр.158. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1	1,04	1,08	1,1
1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
2000-3000	0,7	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1	1,02
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1

Таблица 65: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв.м	Площадь объекта-аналога №1, кв.м	Площадь объекта-аналога №2, кв.м.	Площадь объекта-аналога №3, кв.м	Площадь объекта-аналога №4, кв.м
Площадь объекта, кв.м.	302,2	1241	1340	225,2	1200
Корректировка на масштаб, коэф.		1,12	1,12	0,91	1,12

Корректировка на функциональное назначение помещения/здания

При поиске и выборе сравнимых объектов Оценщик руководствовался тем, что объекты сравнения в первую очередь были сопоставимы по признаку их потенциального использования (основного функционального назначения площадей), поэтому корректировка равна 1, коэф.1.

Корректировка на НДС

Корректировка не применяется.

Таким образом, стоимость оцениваемых прав на недвижимость, полученная сравнительным подходом, составляет:

Таблица 66: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(сравнительный подход), руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	810812,66

13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости

Применяя различные подходы к оценке рыночной стоимости на объект оценки, мы пришли к следующим результатам:

Таблица 67: Результаты оценки

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	1220892,76	810812,66	Отказ от применения подхода

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Согласование результатов полученных в рамках использования затратного и сравнительного подходов будет осуществлено методом анализа иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархий (МАИ):

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. Существует несколько видов иерархий, самые простые из них доминантные, на которых основано дальнейшее рассмотрение метода. После иерархического воспроизведения проблемы возникает вопрос: как установить приоритеты критериев и оценить каждую из альтернатив по критериям, выбрав самую вероятную из них. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметрической матрицы.

Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархий j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

- 1-равная важность;
- 3-умеренное превосходство одного над другим;
- 5- существенное превосходство;
- 7-значительное превосходство;
- 9-очень сильное превосходство;
- 2,4,6,8- промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i, j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j, i) = 1/b$. При сравнении элементов иерархии в основном ставят следующие вопросы:

- 1) какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- 2) какой из них более вероятен.

При сравнении критериев обычно возникает вопрос, какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив, какая из них более вероятна. Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Метод МАИ позволяет получить информацию о степени нарушения транзитной (порядковой) и численной (кардинальной) согласованности. Для улучшения согласованности рекомендуется поиск дополнительной информации и пересмотр данных, использовавшихся при построении иерархии. Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня в низ. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на который воздействует элемент.

Представим проблему согласования результатов объектов оценки затратным, сравнительным и доходным подходом в виде иерархии:

Верхнем уровнем в этой иерархии является основная цель-определение рыночной стоимости объектов оценки. на промежуточном уровне находятся выбранные для данного исследования критерии согласования:



Рисунок 47

А – учет цели оценки;

Б - тип, качество, обширность исходных данных, на основе которых проводится анализ;

В - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г - способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

- 1)Оценщиком, в процессе исследования вопросов согласования результатов оценки, строится матрица сравнения критериев.
- 2)Сравниваются результаты оценки, полученные используемыми подходами, по каждому критерию согласования.
- 3)В заключении по данным полученным ранее рассчитываются итоговые весовые коэффициенты подходов оценки.

Таблица 68: Сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования

Критерий	А	Б	В	Г	Оценка критерия	Вес критерия
А	1	0,25	0,25	0,25	0,35	0,08
Б	4	1	1	1	1,41	0,31
В	4	1	1	1	1,41	0,31
Г	4	1	1	1	1,41	0,31
Сумма					4,6	1

Таблица 69: Оценка подходов по критерию А (учет цели оценки).

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию А
Затратный	1	0,1111	0,33	0,1
Сравнительный	9	1	3	0,9
Сумма			3,33	1

Таблица 70: Оценка подходов по критерию Б (тип, качество, обширность исходных данных, по которым проводится анализ)

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию Б
Затратный	1	0,1111	0,33	0,1

Сравнительный	9	1	3	0,9
Сумма			3,33	1

Таблица 71: Оценка подходов по критерию В (способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания)

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию В
Затратный	1	0,1111	0,33	0,1
Сравнительный	9	1	3	0,9
Сумма			3,33	1

Таблица 72: Оценка подходов по критерию Г (способность учитывать особенности объекта, влияющие на его стоимость)

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию Г
Затратный	1	0,1111	0,33	0,1
Сравнительный	9	1	3	0,9
Сумма			3,33	1

В заключении по данным таблиц (сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования, оценка подходов по критерию А, оценка подходов по критерию Б, оценка подходов по критерию В, оценка подходов по критерию Г), рассчитывались итоговые весовые коэффициенты подходов оценки (весовые коэффициенты для согласования подходов оценки) и был рассчитан итоговый результат рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки.

Таблица 73: Весовые коэффициенты для согласования подходов оценки

Подходы оценки	Весовые коэффициенты по критериям и приоритета				Итоговое значение весов для каждого подхода (с учетом округления)
	А	Б	В	Г	
Критерии					
Веса критериев	0,08	0,31	0,31	0,31	
Затратный	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Сравнительный	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Таблица 74: Весовые коэффициенты

Подходы	Результующий вектор приоритетов
Затратный подход	0,1
Сравнительный подход	0,9

Рыночная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$PC = PC \text{ затр. } * 0,1 + PC \text{ сравн. } * 0,9$$

Таблица 75: Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Затратный, руб. с НДС	Вес подхода	Сравнительный, руб. с НДС	Вес подхода	Итоговая стоимость, руб. с НДС	Итоговая стоимость, руб. с НДС, округленно
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	1220892,76	0,1	810812,66	0,9	851820,67	852000

14 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость права собственности на объект оценки по состоянию на 29 июня 2018 г. составляет:

Таблица 76 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли наследных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., с НДС	В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., без НДС	В том числе рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли наследных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, руб. (округленно)
	737000,00	624576,27	115000,00
852000,00			

Директор

_____ А.Н. Шибанов

Оценщик

_____ А.Н. Шибанов

Список использованной литературы

Российские нормативные документы

- 1) Гражданский кодекс РФ (части первая и вторая) (с изменениями на дату оценки)
- 2) Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 3) Федеральный стандарт оценки №1: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297).
- 4) Федеральный стандарт оценки №2: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298).
- 5) Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299).
- 6) Федеральный стандарт оценки №7: Оценка недвижимости (ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611).

Литература

- 1) Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазикина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с.
- 2) Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
- 3) Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.
- 4) Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с.
- 5) Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
- 6) Методологические основы оценки стоимости имущества/ Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. -М.: Интерреклама, 2003. -688с.
- 7) Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2017г.
- 8) Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.
- 9) Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г.
- 10) Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных

Приложения

Таблица 77: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа¹¹⁸

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 – 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 – 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 – 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 – 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 – 100

Таблица 78 Градация по степени ликвидности имущества¹¹⁹

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	Легковые транспортные средства
		Грузовые транспортные средства
		Квартиры
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские (логистические) комплексы класса А,В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным

¹¹⁸ Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

¹¹⁹ Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога.

		<p>местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более</p>
		<p>Универсальное оборудование</p>
		<p>Самоходные машины и спецтехника</p>
<p>Ниже средней</p>	<p>Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.</p>	<p>Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;</p>
		<p>Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
		<p>Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;</p>
		<p>Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
		<p>Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;</p>
		<p>Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
		<p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p>
		<p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
		<p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p>
		<p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>

		<p>Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Жилая загородная недвижимость</p>
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города
		Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение
		Специализированное оборудование
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	<p>Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов</p> <p>Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием</p> <p>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</p> <p>Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие</p> <p>Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни.</p>

Фото объекта недвижимости, права на который оцениваются

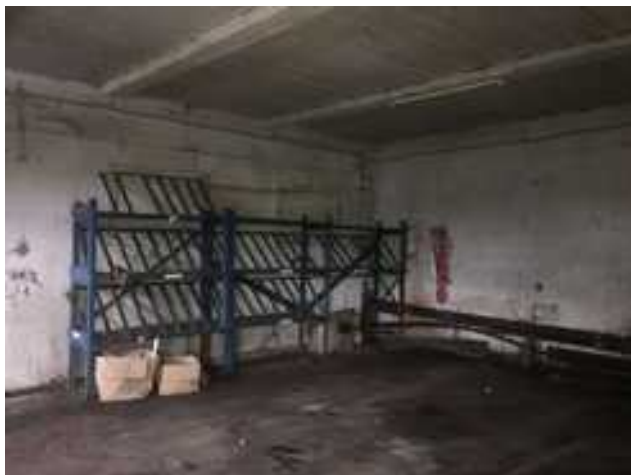
Фотографии окружения / подъездные пути



Фотографии объекта оценки









Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта недвижимости, права на который оцениваются

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

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

На основании запроса от 09.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
09.06.2018 № 99/2018/11932958	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	52:12:0600076:872
Номер кадастрового квартала:	52:12:0600076
Дата присвоения кадастрового номера:	19.10.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Нижегородская обл, г Семенов, в Керамист, ул Полевая, д 1
Площадь:	400 +/- 14кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	106276
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:12:0600076:1032
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для размещения пожарного депо
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН

М.П.

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

Земельный участок		
Лист № _____	Реквизиты _____	Всего листов выписки: _____
09.06.2018 № 99/2018/111932958		
Кадастровый номер:		52:12:0600076:872

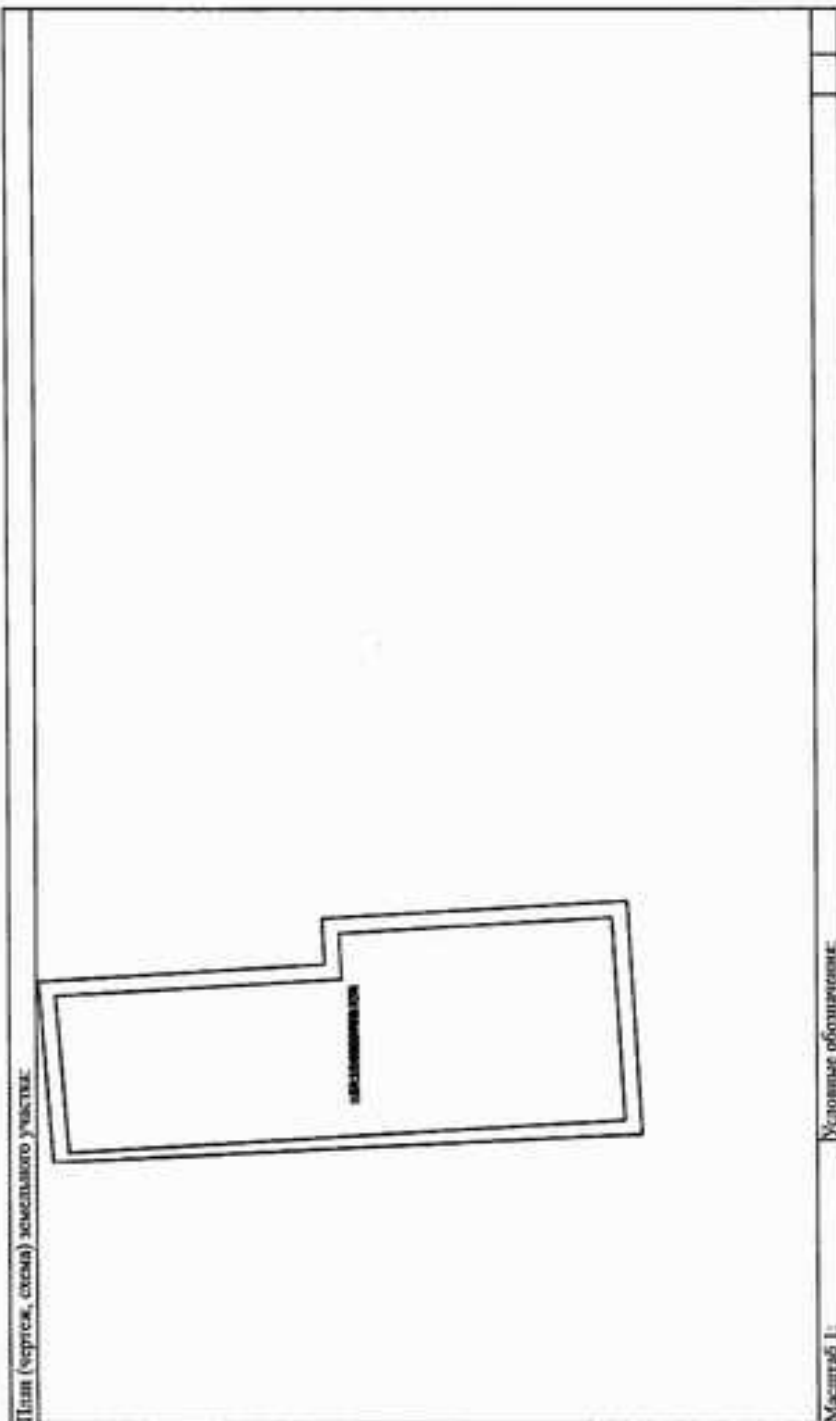
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Нижегородская область
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-52-20/017/2012-258 от 14.04.2012
3. Документ-основание:	3.1. сведения не предоставляются
4. Отражены ли права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГУИС ЕПРН
-----------------------------	------------

М.П.

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

Земельный участок		
Лист №	Раздел	Всего листов раздела
09.06.2018	№ 99/2018/111932558	53:12:0660076:872
Кадастровый номер:		



Масштаб 1:	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
ФГИС ЕИРН	

М.П.

Раздел I

(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

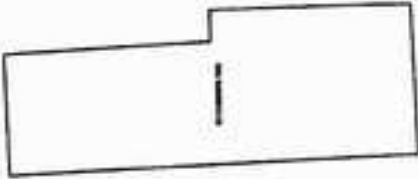
На основании запроса от 09.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Задаче		Объект недвижимости	
Лист № _____	Раздела I	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
09.06.2018 № 99/2018/111913931			
Кадастровый номер:		52:12:0600076:1032	
Номер кадастрового квартала:		52:12:0600076	
Дата присвоения кадастрового номера:		11.03.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 52-52-17/03/2008-152, Инвентарный номер: 11883	
Адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, г.Семёнов, п.Керженiec, ул.Полосая, д.1			
Площадь, м²:		302,2	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Нежилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1938	
Кадастровая стоимость, руб.:		5823100,87	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		52:12:0600076:872	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утратившие"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области	
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
(полное наименование должности)		инициалы	
		М П	
		подпись, печать	

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

Заголовок:		<small>(для объектов недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
09.06.2018 № 99/2018/111913931			
Кадстровый номер:		52:13:0600076:1032	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Новгородская область		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-52-17/033/2008-152 от 21.08.2008		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав (без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа):	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		М.П.	ЮГНС ЕПРН
			<small>(подпись, фамилия)</small>

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

Наименование	
Лист № _____, Раздела 4	
Всего листов раздела 4: _____	
Всего листов выписки: _____	
09.06.2018 № 99/2018/111913931	
Кадастровый номер: 52:12:0600076:1032	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях)	
	
Масштаб 1:	данные отсутствуют.
Государственный регистратор	
ФТИС ЕПРН	
М.П.	


 Администрация Нижегородской области
 Государственное учреждение Нижегородской области по учету, инвентаризации и оценке недвижимого имущества
«Нижтехинвентаризация»

В.М.Ивановский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Адрес:
 Область Нижегородская
 Район Семетовский
 Населенный пункт п. Кармань
 Улица (пер.) Полева
 Дом № 1
 Литера дома А
 Назначение: здание № 113-115

	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый №						
Условный №						
Инвентарный №					1113	


Составлен по состоянию на 12 декабря 2006 г.

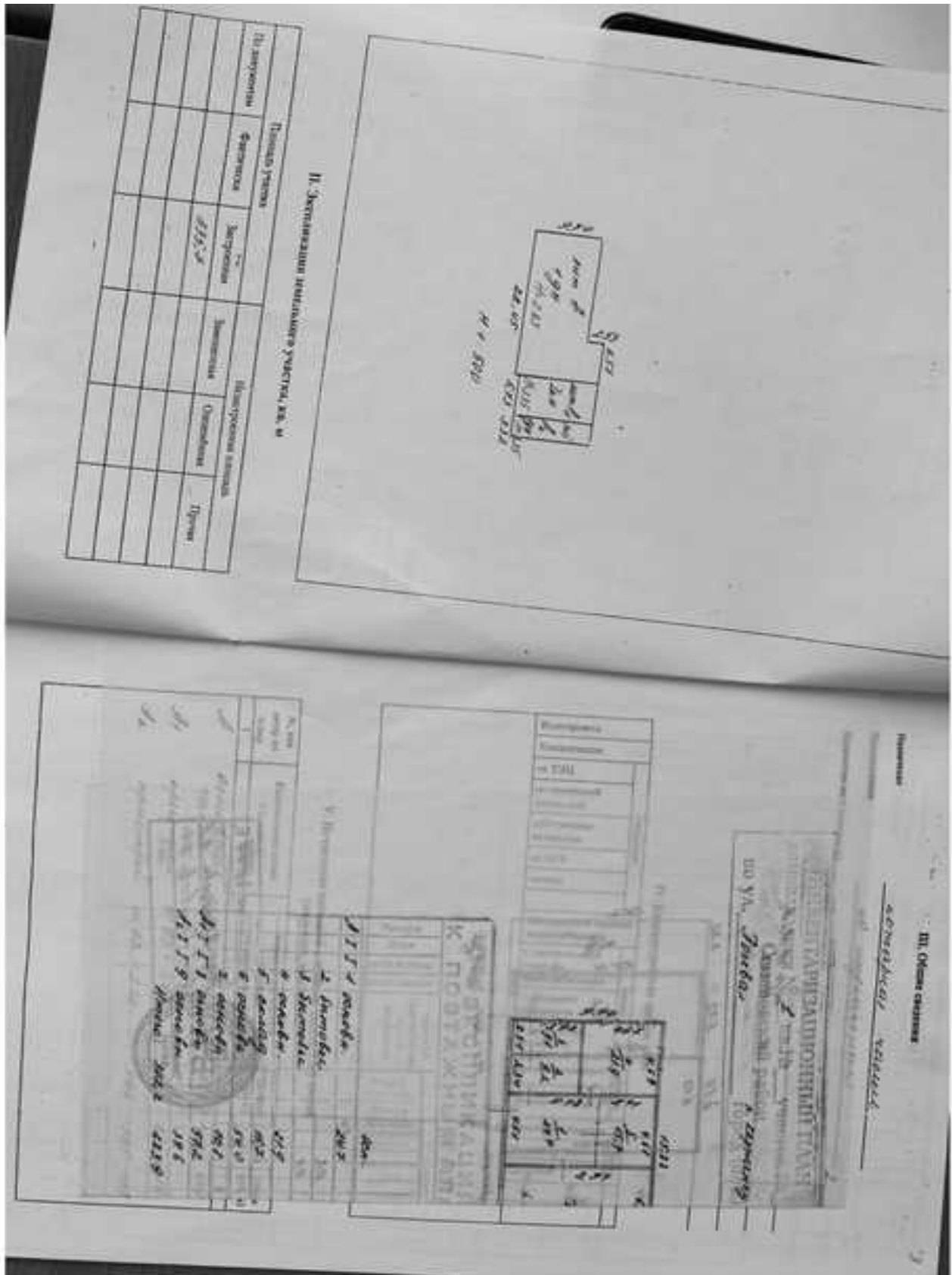
I. Регистрация прав собственности

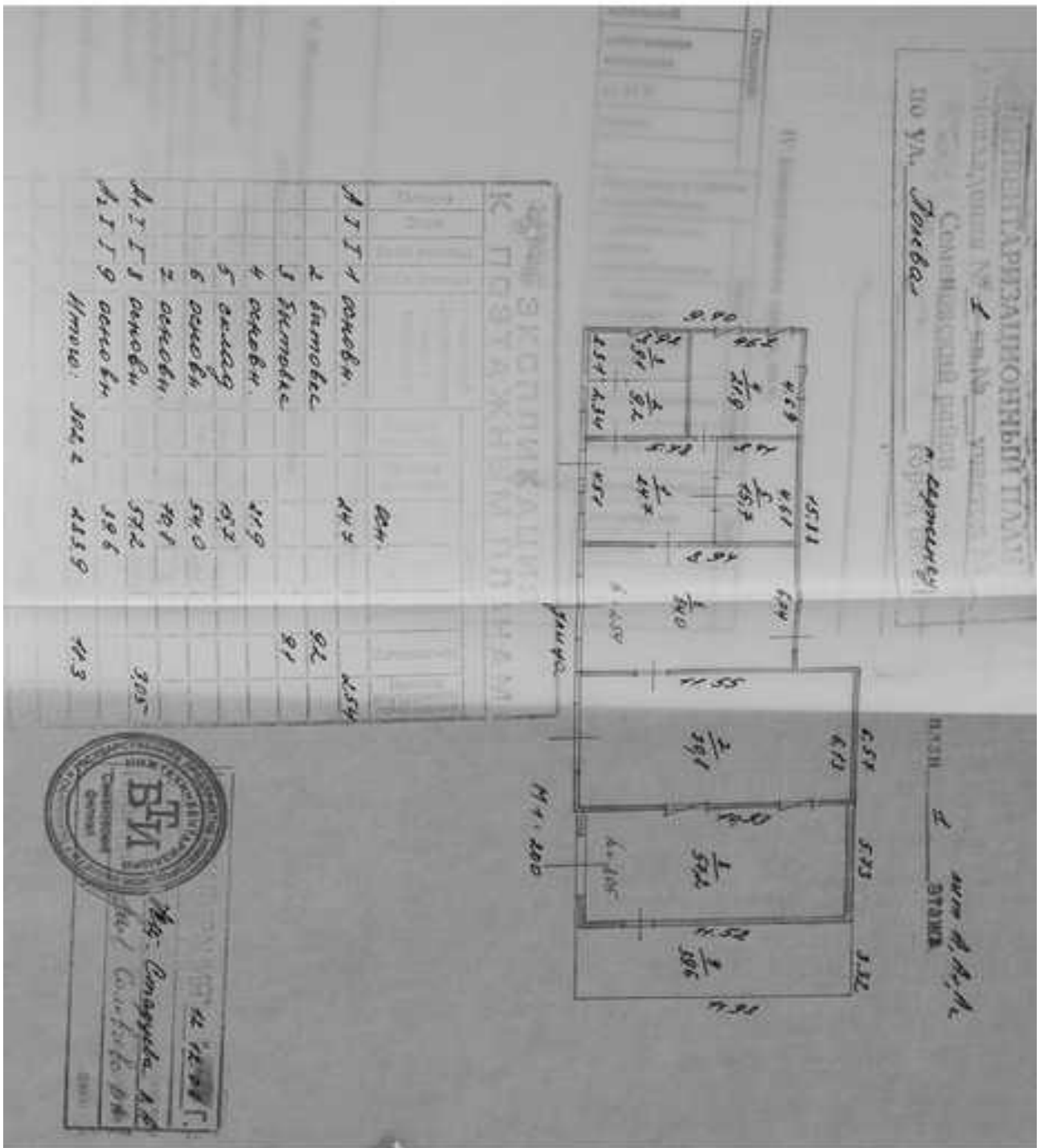
№ _____ Фамилия _____

1	2	3	4	5
Подпись и наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи	

Пропущено
прошлого
страницы в
на







III. Общие сведения

Назначение потарный хаус
 Использование по назначению
 Количество мест (мощность) _____

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

IV. Благоустройство здания, кв.м.

Водосвод	Канализация	Отопление						Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты		
		от ТЭЦ	от групповой котельной	собственная котельная	от АГВ	прочие	С центральным горючим водоснабжением		С газовыми котлами	С газовыми котлами	Центральное	Жилом газом	Пассажирские		Грузовые		

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек)

№, или литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A	основная часть	$22,45 \times 9,40 = 213,165$	213,2	2,15	649
A1	пристрой	$11,93 \times 5,73$	684	3,35	229
A2	пристрой	$11,93 \times 3,32$	396	3,35	133

Дата: 11.11.15
 № отчета: 01/150
 № заявки: 154

№	Наименование энергетической компании	Описание энергетической системы (закрытая сеть, открытая сеть)	Типовая схема (основная, типовая, иная и т.п.)	Адресная точка поставки	Мощность в кВт	Удельная мощность в кВт/кВА	Удельная стоимость в руб/кВА	Продолжительность в годах	Классификация	Категория	Итого
1	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
2	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
3	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
4	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
5	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
6	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
7	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
8	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
9	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
10	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
11	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
12	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
13	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
14	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
15	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
16	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
17	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
18	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
19	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
20	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10

№	Наименование энергетической компании	Описание энергетической системы (закрытая сеть, открытая сеть)	Типовая схема (основная, типовая, иная и т.п.)	Адресная точка поставки	Мощность в кВт	Удельная мощность в кВт/кВА	Удельная стоимость в руб/кВА	Продолжительность в годах	Классификация	Категория	Итого
1	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
2	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
3	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
4	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
5	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
6	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
7	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
8	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
9	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
10	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
11	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
12	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
13	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
14	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
15	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
16	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
17	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
18	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
19	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10
20	Фирма	м.с.с.с.	стандарт	г.п.п.	77	10	1000	10	10	10	10

Дата: 18 / 07 / 2018 / 18
 Группа компаний: Г / Г
 Страна: Г / Г
 Вид услуги: Г / Г
 Вид услуги: Г / Г

№	Наименование инвентаризационной комиссии	Описание инвентаризационной комиссии (сфера, объект, этаж и т.п.)	Точность подсчета (подпись, печать, дата и т.п.)	Указаны все конструктивных элементов					Точность подсчета	
				Полнота в удельной доле в %	Удельная вес конструкций с отклонением	Итого в %	Прочие % отклонения на УД, вес конструкций	в количестве	в стоимости	
1	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
2	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
3	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
4	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
5	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
6	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
7	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
8	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
9	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
10	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
11	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	

№	Наименование инвентаризационной комиссии	Описание инвентаризационной комиссии (сфера, объект, этаж и т.п.)	Точность подсчета (подпись, печать, дата и т.п.)	Указаны все конструктивных элементов					Точность подсчета	
				Полнота в удельной доле в %	Удельная вес конструкций с отклонением	Итого в %	Прочие % отклонения на УД, вес конструкций	в количестве	в стоимости	
1	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
2	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
3	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
4	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
5	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
6	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
7	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
8	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
9	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
10	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	
11	Физическая инвентаризация	материалы	материалы	100	0	100	0	0	0	

№ инвентаризационной комиссии: 18
 № протокола: 18
 Дата: 18 / 07 / 2018

**Общество с ограниченной ответственностью
«Научно-технический центр по делам гражданской
обороны и чрезвычайных ситуаций»
(ООО «НТЦ ГОЧС»)**

603006, г. Нижний Новгород, ул. Коммунистская, д.285-17 тел./факс (831) 466-58-48

УТВЕРЖДАЮ -

Директор

ООО «НТЦ ГОЧС»



ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБСЛЕДОВАНИЯ И ОЦЕНКЕ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ**

строительных конструкций здания пожарного депо 185-1П/22 отдела ГПС
ГКУ Нижегородской области «Управление по делам гражданской обороны,
чрезвычайным ситуациям и пожарной безопасности Нижегородской области»
расположенного по адресу: Нижегородская область, Семетовский район,
п. Керженец, ул. Полевая, д.1.

Ответственный исполнитель:

к.т.н., профессор

А.И.Панин

Имя Фамилия
Имя И.О.
Имя Ф.И.О.
Имя Ф.И.О.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ					Итого 1
185-1П/22 по Нижегородской области «Управление по делам ГО, ЧС и ПБ Нижегородской области», Семетовский район, п. Керженец, ул. Полевая, д.1					
Имя	Фамилия	И.О.	Подпись	Дата	

2. Результаты визуального освидетельствования технического состояния строительных конструкций здания

В результате визуального освидетельствования несущих и ограждающих строительных конструкций выявлены следующие дефекты:

- повсеместное растрескивание и расхождение кирпичной кладки со стороны главного, боковых и дворового фасада внутреннего ограждения здания на глубину до 30-70мм;
- повсеместное нарушение целостности кладки торцевой части здания со стороны боковых и дворового фасада здания на глубину до 100-150 мм;
- фундаменты здания выполнены из силикатного кирпича на песчаном растворе;
- нарушений кровельного покрытия здания не выявлено;
- техническое состояние деревянных конструкций перекрытий оценивается как работоспособное;
- нарушение целостности отмостки по всему периметру здания;
- отсутствует организованный водосток атмосферных и талых вод с крыши здания.

По результатам визуального освидетельствования технического состояния несущих и ограждающих строительных конструкций на момент освидетельствования и соответствии с «Методикой оценки и сертификации инженерной безопасности зданий и сооружений», проведенной аттестацией Правительственной комиссии РФ по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности (Протокол №1 от 25.02.2003 г. г. несущие и ограждающие строительные конструкции административно-бытовых помещений в блоках для техники относятся к 4 категории технического состояния ветхое, а в соответствии с ГОСТ 31937-

Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.

						ИТХИРС КСВ-ЗАК.ИОМ.ИИИ ИС-ИИИ КУ по Нижегородской области - Управление по делам ГО, ЧС и ИБ Нижегородской области, Сормовский район, г. Керженец, ул. Подвояк, д.1	Лист 35
И.И.	И.И.	И.И.	И.И.	И.И.	И.И.		

2011 техническое состояние строительных конструкций помещений как аварийное, в которых существуют предпосылки к внезапному обрушению строительных конструкций. Препятствие людей в данных помещениях недопустимо.

Здание находится в эксплуатации с 1938 года (более 75 лет). Нормативный срок эксплуатации зданий данного типа 50 лет (ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования» п.3.2.3 таблица 1).

Конструктивные элементы выработали нормативный срок эксплуатации.

Лист №	Всего в отчете	Результат	Итого №	Всего в отчете

№	Дата	№ документа	Исполн.	Дата	ПУНКТОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 185-ПЧ/ГБУ по Нижегородской области «Управление по делам ГО, ЧС и ПБ Нижегородской области», Сметовский район, п. Керженец, ул. Подвояк, д.1	Лист 26

3. Заключение

На основании анализа результатов визуального освидетельствования строительных конструкций здания пожарного депо 185-ПЧ ГКУ Нижегородской области «Управление по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и пожарной безопасности Нижегородской области» расположенного по адресу: Нижегородская область, Семеновский район, п. Керженец, ул. Полевая, д.1 в соответствии с требованиями СПИ [15-25], ГОСТ [4-14], ГОСТ 31937-2011 техническое состояние несущих и ограждающих строительных конструкций по совокупности выявленных дефектов оценивается:

- помещение боксов для автомобилей как аварийное;
- административно-бытовые помещения как аварийные - существует опасность внешнего обрушения строительных конструкций, пребывание в данных помещениях людей недопустимо.

Итого	Итого	Итого	Итого	Итого
Итого	Итого	Итого	Итого	Итого
Итого	Итого	Итого	Итого	Итого
Итого	Итого	Итого	Итого	Итого
Итого	Итого	Итого	Итого	Итого

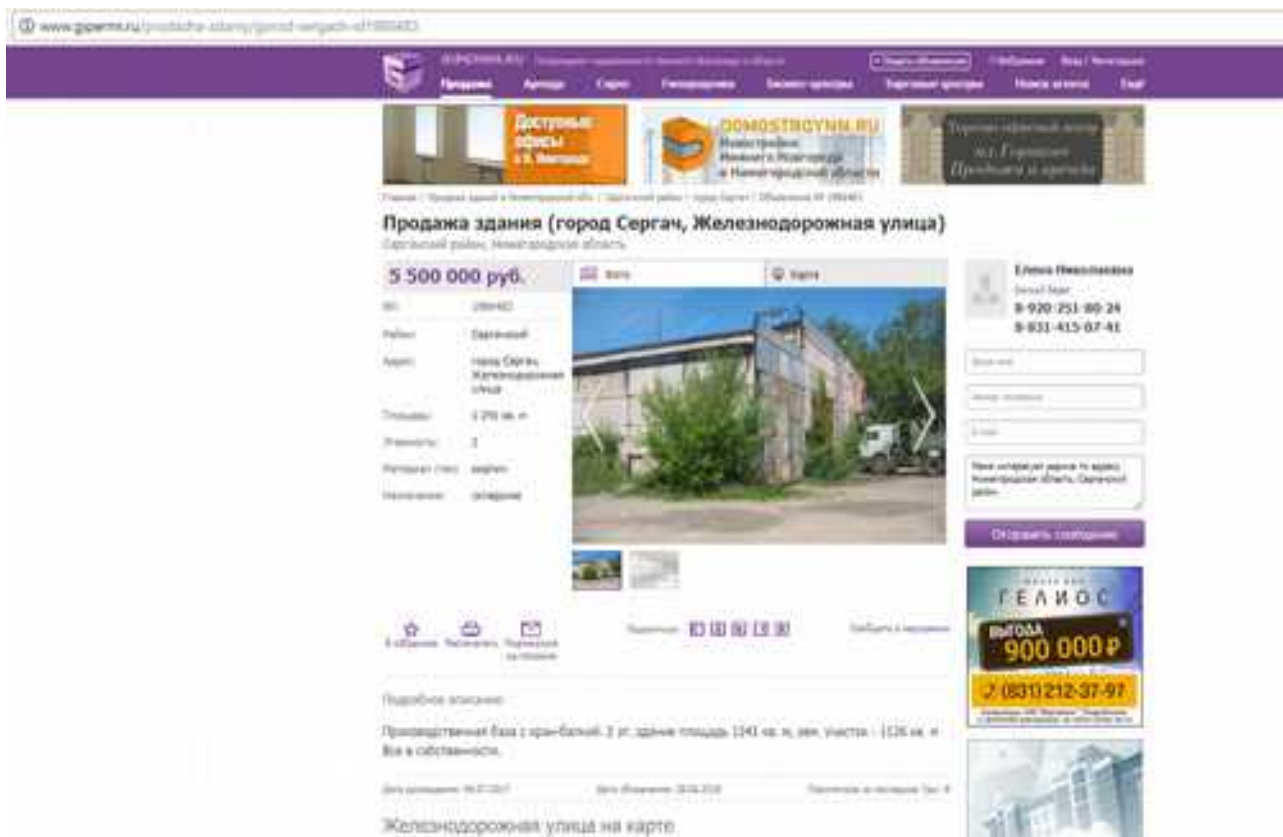
Техническое заключение					Лист 25
185-ПЧ ГКУ по Нижегородской области - Управление по делам ГО, ЧС и Б Нижегородской области, Семеновский район, п. Керженец, ул. Полевая, д.1					
Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	

Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов

Сравнительный подход

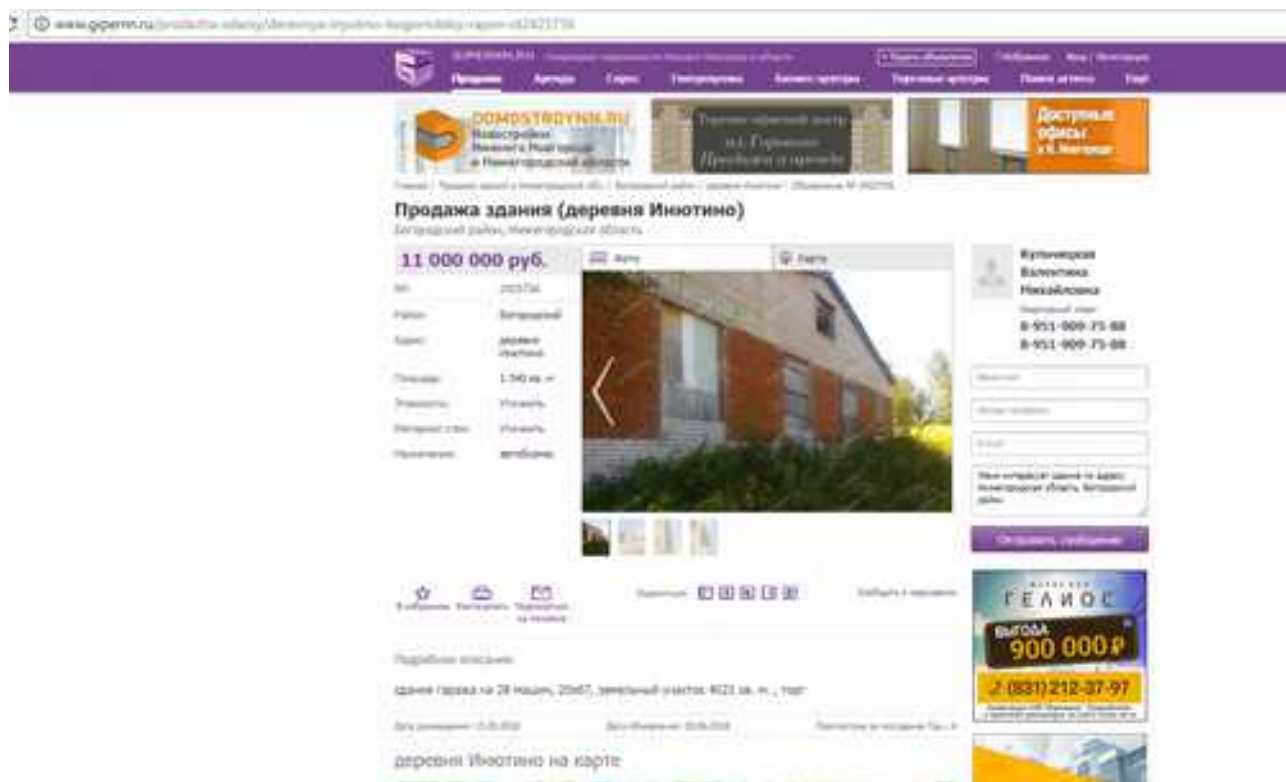
Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-sergach-id1986483>



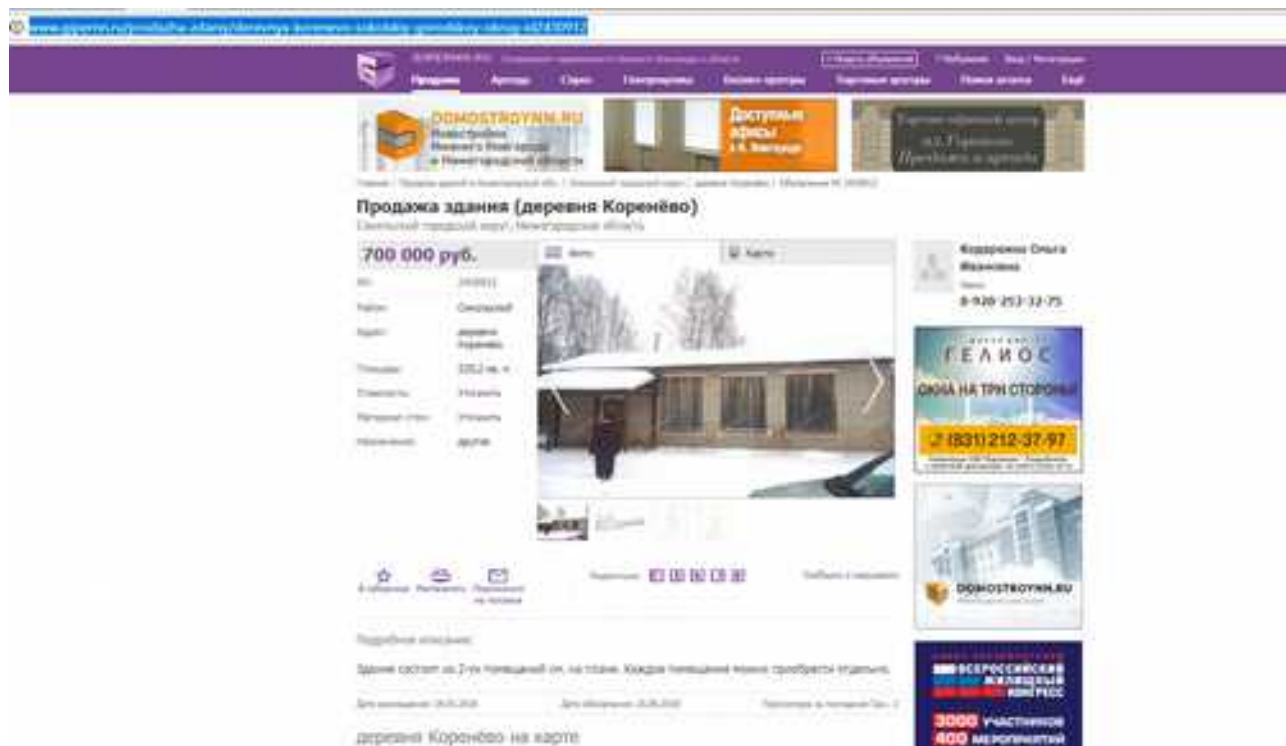
Объект-аналог №2

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/inyutino-derevnya-id2425756>



Объект-аналог №3

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/derevnya-korenevo-sokolskiy-gorodskoy-okrug-id2430912>



Объект-аналог №4

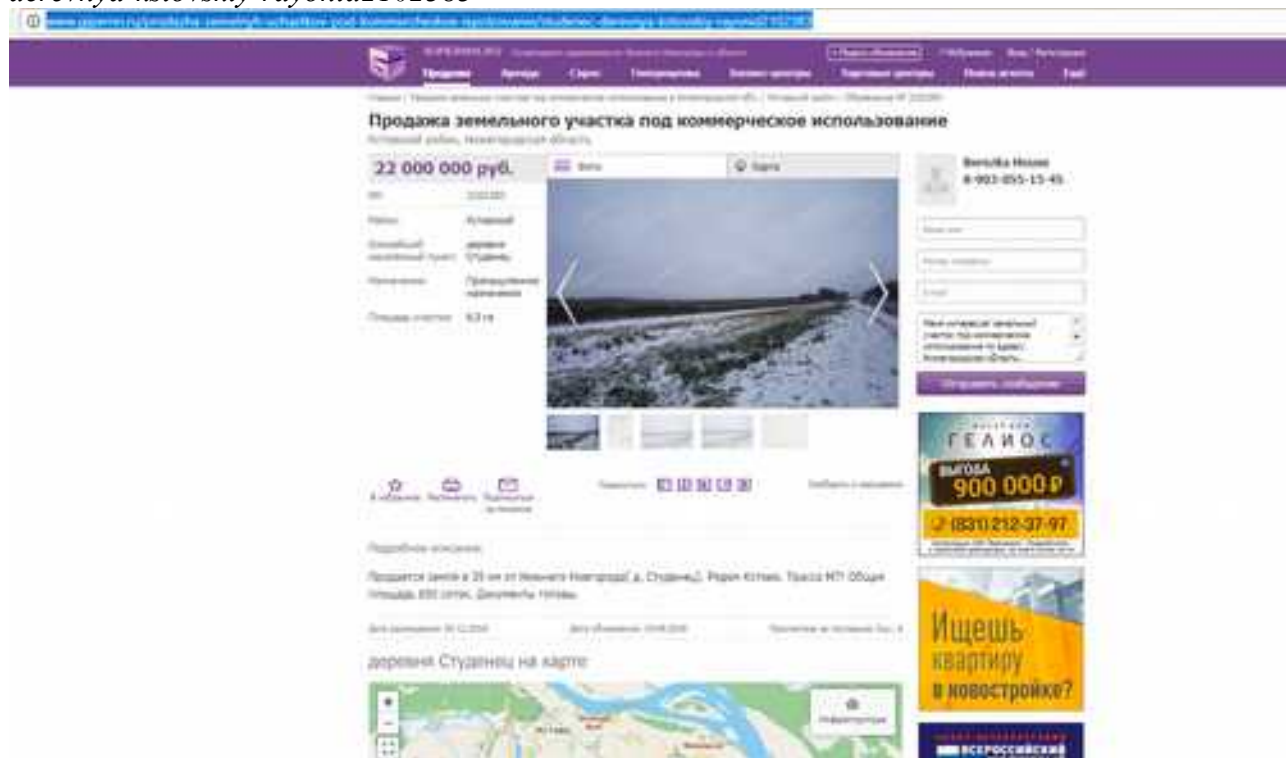
<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorbatov-gorod-id2406351>



Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов для земельного участка

Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/studenec-derevnya-kstovskiy-rayonid2102383>



Объект-аналог №2

https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23465249&lotId=23465524&prevPageN=1

https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23465249&lotId=23465524&prevPageN=1

Дата в срок уплаты аванса: 14.09.2017 16:33
 Дата в срок оплаты товара/услуг: 14.10.2017 16:00

Общая оценка: Публикация лота: Документы закупки: Описание лота

Статус лота: Открытый/участники
 Дата сделки: 18.10.2017
 Причина сделки: Преступление/Тюхтинского района Нижегородской области от 16.10.2017 года № 5-1.0117 на постановление №52 от 14.09.2017 года Кировской области отмены постановления по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности
 Тип лота: Простая
 Форма собственности: Недра/земельный
 Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: производственная деятельность
 Назначение сделки в процедуре аукцион: Постановление администрации Муниципального образования районный поселок Тюхтинский Тюхтинского муниципального района Нижегородской области №52 от 14.09.2017 г.
 Кадастровый номер: 52-02-0000003-032
 Категория земель: Земли населенных пунктов
 Вид разрешенного использования: Производственная деятельность
 Страна размещения: РОССИЯ
 Наименование: Нижегородская обл., Тюхтинский р-н, Тюхтинский ул., д.Гарма 9/1
 Другая информация: Нижегородская область, Тюхтинский район, р/п Тюхтинский, улица И.Гарма, протяженн в 100 метров от дома №52/1 по направлению на север-восто
 Состояние на карту: Готово: 3-09 (каждый шаг)
 Площадь: 3 138
 Описание земельного участка: В соответствии с земельным кадастром
 Параметры размещения: размещение на объекте
 Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

Таблица

- Вид
- В аукцион/Простая сделка
- В аукцион/Земельный участок
- В аукцион/Ипотечный лот
- Открытый/Муниципальный
- Земельный
- Производственный
- Другой

Актуальный контакт

- Ресурсы сайта по лотам
- Ресурсы муниципальных учреждений
- Публикация аукционных лотов
- Публикация аукционных лотов
- Публикация аукционных лотов
- Публикация аукционных лотов
- Публикация аукционных лотов
- Публикация аукционных лотов

Основная информация

- Публикация аукционных лотов
- Сайт объекта №

Дополнительная информация

- Ссылка на сайт
- Дата публикации лота
- Публикация аукционных лотов
- Публикация аукционных лотов

Объект-аналог №3

https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23648629&lotId=23648722&prevPageN=1

Общая информация

Адрес объекта: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА И РАЙОНА ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата и время публикации сведений: 22.04.2017 14:24

Дата и время окончания приема заявок: 28.04.2017 11:58

Заявленная цена

Статус заявки: Рассмотрена и одобрена участником

Административный участок: Губернский административный участок "Тульские"

Целевая цена: Цена заявленной заявки

Реализация проекта: В соответствии с п. 16, 14 и 18 п. 10 30.09.2016 годовая отчетная документация на участие в аукционе. Проект ПЗД (Приложение) административного участка является частью административного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Тульские, ул. Станционная, 14Б, кадастровый номер земельного участка

Тип проекта | **Город**

Форма собственности: Государственная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: для целей не связанных со строительством, развитием города и т.д.

Реализация проекта и процедура аукцион: Постановление администрации г.г. Тульские Московской области от 19.09.2017г. №2212

Кадастровый номер: 50:30:0110003:012

Категория земель: Земельный участок

Вид разрешенного использования: Остаток

Страна реализации: РОССИЯ

Местонахождение: Московская обл. Тульские (Станционная ул

Детальные местонахождение: ул. Станционная, 14Б

Ссылка на карту: [Ссылка на карту](#)

Площадь: 14 151 квадратный метр

Площадь кв: 16 101

Площадь земельного участка

Общая информация

Адрес объекта: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА И РАЙОНА ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата и время публикации сведений: 22.04.2017 14:24

Дата и время окончания приема заявок: 28.04.2017 11:58

Заявленная цена

Статус заявки: Рассмотрена и одобрена участником

Административный участок: Губернский административный участок "Тульские"

Целевая цена: Цена заявленной заявки

Реализация проекта: В соответствии с п. 16, 14 и 18 п. 10 30.09.2016 годовая отчетная документация на участие в аукционе. Проект ПЗД (Приложение) административного участка является частью административного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Тульские, ул. Станционная, 14Б, кадастровый номер земельного участка

Тип проекта | **Город**

Форма собственности: Государственная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: для целей не связанных со строительством, развитием города и т.д.

Реализация проекта и процедура аукцион: Постановление администрации г.г. Тульские Московской области от 19.09.2017г. №2212

Кадастровый номер: 50:30:0110003:012

Категория земель: Земельный участок

Вид разрешенного использования: Остаток

Страна реализации: РОССИЯ

Местонахождение: Московская обл. Тульские (Станционная ул

Детальные местонахождение: ул. Станционная, 14Б

Ссылка на карту: [Ссылка на карту](#)

Площадь: 14 151 квадратный метр

Площадь кв: 16 101

Площадь земельного участка

Проверка разрешенного строительства

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Виды услуг: услуги

Примерная цена: 3 750 000

Максимальная цена: 220 000

Шаг аукциона: 37 000

Размер обеспечения: [Размер обеспечения](#)

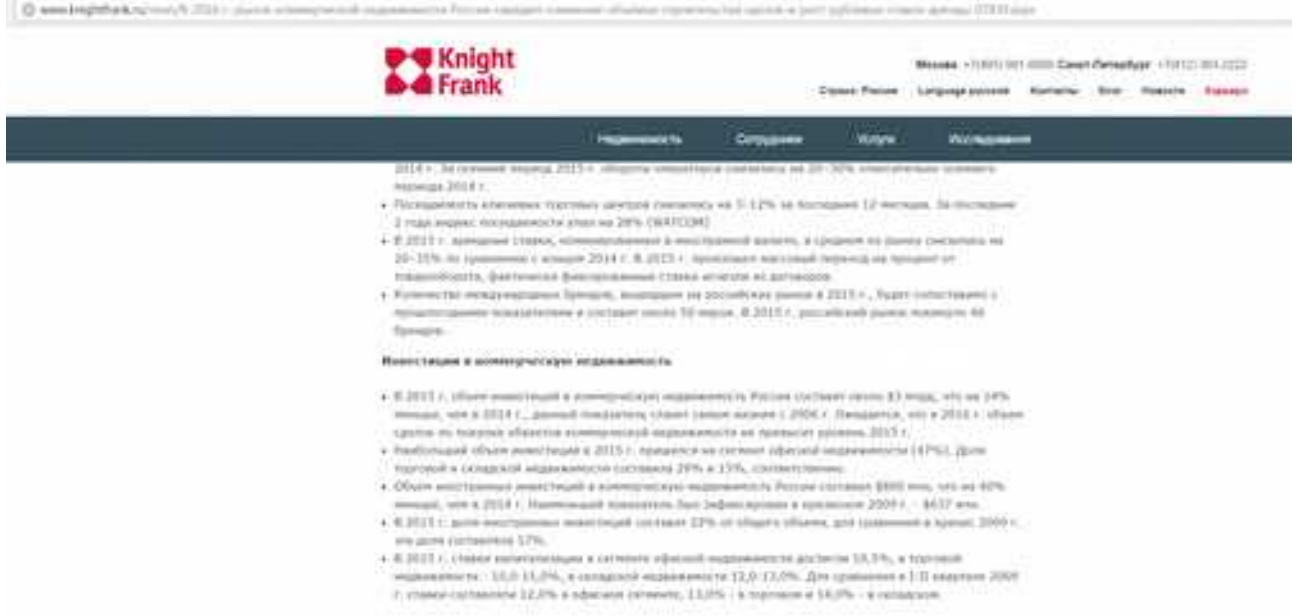
Порядок оплаты: 1 000 000 руб.

Порядок внесения и возврата задатка

Для участия в аукционе участник предоставляет задаток на счет организатора торгов. задаток для участия в аукционе вносится на банковский счет, открытый в банке "Сбербанк России" в филиале "Сбербанк России" в г. Тульские, Московская область, и вносится через банковскую службу со дня подписания протокола о результатах аукциона. Задаток,

СТАВКИ капитализации (справочно)

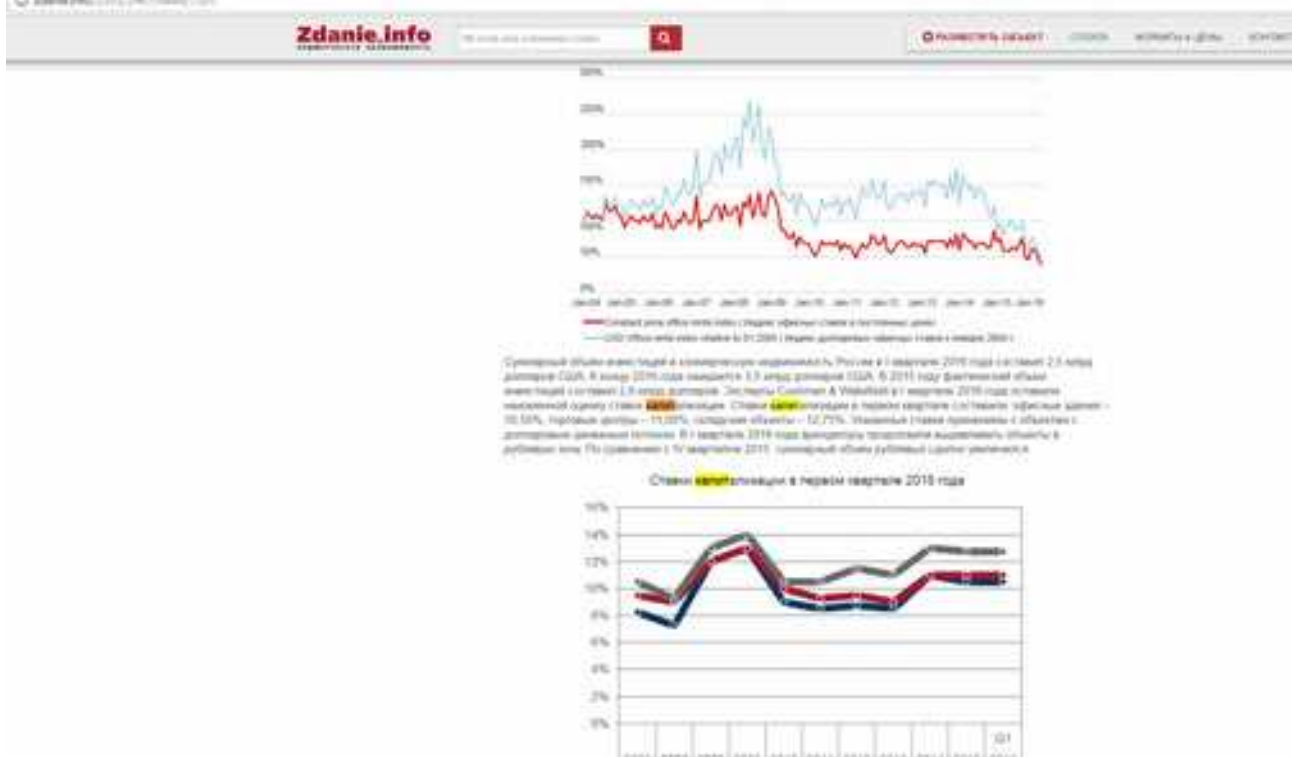
<http://www.knightfrank.ru/news/%D0%92-2016-%D0%B3.-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8-%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D0%B5%D1%82-%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%B2-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0-%D1%81%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%BA-%D0%B8-%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%82-%D1%80%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D1%8B%D1%85-%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%BA-%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B-07839.aspx>



<http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-vedvizhimot-vibirayut-investori-krizis>



<http://zдание.info/2393/2467/news/7305>



file:///C:/Users/ocenshik4/Downloads/Q1%202018%20Marketbeat%20RUS.pdf



Прочая информация

http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000938.htm



http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000937.htm



<http://docs.cntd.ru/document/9035208>

**Об утверждении индексов изменения сметной стоимости
строительно-монтажных работ и территориальных
коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных
расчетов (сводных смет) строек**

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ СССР ПО ДЕЛАМ
СТРОИТЕЛЬСТВА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 11 мая 1983 года N 94

**Об утверждении индексов изменения сметной стоимости
строительно-монтажных работ и территориальных
коэффициентов к ним для пересчета сводных
сметных расчетов (сводных смет) строек**

Во исполнение Постановления Совета Министров СССР от 4 января 1981 г. N 5 "О переходе на новые сметные нормы и цены в строительстве" Государственный комитет СССР по делам строительства постановляет:

1. Утвердить разработанные министерствами и ведомствами, рассмотренные НИИЭС и Госгражданстроем и представленные Отделом сметных норм и ценообразования в строительстве Госстроя СССР индексы изменения сметной стоимости строительно-

Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и направлений в составе отраслей	Индекс: для условий базис- ного района	Индекс: с уче- том терри- тори- альных коэффи- циентов
1	2	3

docs.cntd.ru/document/9035208

Берегоукрепительные и гидротехнические работы	1,16	
промышленные предприятия	1,18	
профессионально-технические училища	1,18	
санитарная очистка городов	1,19	
МЕТРОПОЛИТЕН	1,20	1,19
НАРОДНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ	1,17	1,195
общественно-образовательные школы	1,17	
дошкольные учреждения	1,18	
внешкольные учреждения	1,18	
высшие учебные заведения	1,18	
средние специальные учебные заведения	1,17	
ПУУ	1,17	
КУЛЬТУРА (без полиграфической промышленности)	1,17	1,195
кинотеатры	1,18	
клубы и дома культуры	1,19	
районные дома культуры	1,19	
радиовещание и телевидение	1,16	
библиотеки	1,18	
театры	1,18	
НАУКА	1,18	1,17
ОБРАЗОВАНИЕ, ФИЗИЧЕСКАЯ КУЛЬТУРА И		
СОЦИАЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ	1,17	1,19
больницы и поликлиники	1,18	
санатории, пансионаты, дома отдыха, туристские		
базы	1,16	
научно-исследовательские учреждения	1,18	
высшие и средние медицинские учебные заведения	1,18	
ПРОЧИЕ ОТРАСЛИ ХОЗЯЙСТВА СОЮЗНОК РЕСПУБЛИК	1,17	1,19
ДРУГИЕ ОТРАСЛИ ХОЗЯЙСТВА И ВЕДОМСТВА, НЕ ВХОДЯЩИЕ В		
СОСТАВ ОТРАСЛИ	1,18	1,20

работ по ...

Приложение N 2
к Постановлению Госстроя СССР
от 11 мая 1983 года N 94

Территориальные коэффициенты к индексам,
установленным по отраслям народного хозяйства,
отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей,
учитывающие особенности изменения сметной стоимости
строительно-монтажных работ по областям, краям,
автономным республикам, союзным республикам,
не имеющим областного деления

I. Области, края, автономные республики, союзные республики, не
имеющие областного деления, в границах ЕРЕР-84

docs.cntd.ru/document/9035208

г. Москва *)	0,92
Московская область	1,00
Орловская область	1,00
Рязанская область	1,02
Смоленская область	1,04
Тульская область	1,01
Ярославская область	1,02
Волго-Вятский экономический район	
Марийская АССР	1,07
Мордовская АССР	1,01
Чувашская АССР	1,00
Горьковская область	1,04
Кировская область	1,06
Предолский экономический район	
Башкирская АССР	1,02

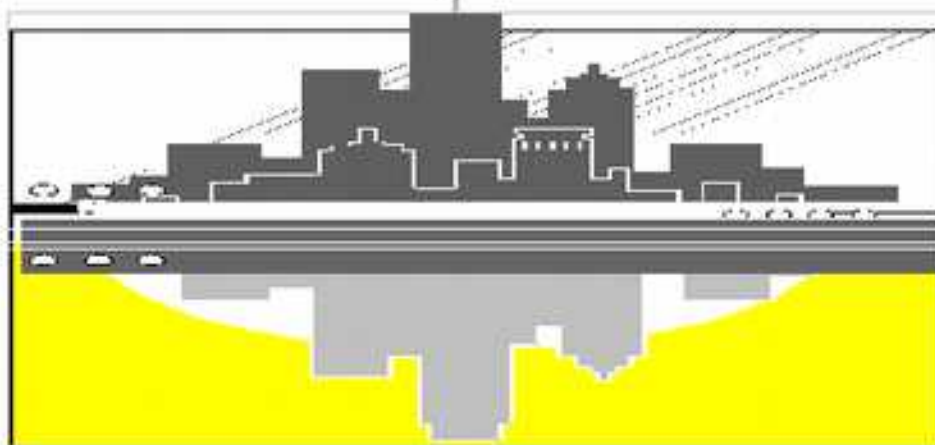
Департамент градостроительной деятельности и
развития агломераций Нижегородской области

Индексы цен в строительстве

Региональный информационный бюллетень

№ 4 (108)

4 квартал 2017 г.
г. Нижний Новгород



1. Региональные средние индексы пересчета сметной стоимости строительства объектов капитального строительства (объектов незавершенного строительства), финансируемых с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

2. Вопросы ценообразования и экономики строительства.

5. Прогноз индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ
по Нижегородской области (без НДС)

Год	Квартал	Прогноз темпов инфляции в %	Прогноз индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по Нижегородской области по отношению:		
			к ценам 1991г.	к ТЕР-2001	к ФЕР-2001
			4	5	6
1	2	3	4	5	6
2013г.	1 квартал 2013г.	1,043	66,41	5,80	5,78
	2 квартал 2013г.	0,500	66,74	5,83	5,81
	3 квартал 2013г.	1,029	67,43	5,89	5,87
	4 квартал 2013г.	0,00	67,43	5,89	5,87
2014г.	1 квартал 2014г.	0,00	67,43	5,89	5,87
	2 квартал 2014г.	0,339	67,65	5,91	5,89
	3 квартал 2014г.	2,031	69,03	6,03	6,01
	4 квартал 2014г.	-0,332	68,80	6,01	5,99
2015г.	1 квартал 2015г.	0,500	69,14	6,04	6,02
	2 квартал 2015г.	0,000	69,14	6,04	6,02
	3 квартал 2015г.	3,476	71,55	6,25	6,23
	4 квартал 2015г.	1,760	72,81	6,36	6,34
2016г.	1 квартал 2016г.	0,629	73,26	6,40	6,38
	2 квартал 2016г.	0,00	73,26	6,40	6,38
	3 квартал 2016г.	1,563	74,41	6,50	6,48
	4 квартал 2016г.	1,385	75,44	6,59	6,57
2017г.	1 квартал 2017г.	0,455	75,78	6,62	6,60
	2 квартал 2017г.	0,604	76,24	6,66	6,64
	3 квартал 2017г.	2,553	78,19	6,83	6,81
	4 квартал 2017г.	1,171	79,10	6,91	6,89
2018г.	1 квартал 2018г.	0,868	79,79	6,97	6,95
	2 квартал 2018г.	1,203	80,75	7,05	7,03
	3 квартал 2018г.	1,203	81,72	7,14	7,12
	4 квартал 2018г.	1,203	82,70	7,22	7,20
	2018/2017	4,9			
	2019/2018	5,0			
	2020/2019	4,8			

Примечание к оценке прогнозного уровня цен в строительстве,

Прогноз индексов цен на строительно-монтажные работы учитывает тенденции изменения цен за последние 3 квартала. При прогнозировании учитывается социально-политическая обстановка, политика на внутреннем рынке и внешнеэкономическая обстановка.

Выборка из справочника Оценщика недвижимости:



2.1. Процент незагрузки на активном рынке
2.1.1. Коллективное мнение оценщиков
 Значения процента незагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-офисные объекты	13,7%	13,0% - 14,4%
2. Специализированные высококлассные офисные объекты	13,1%	12,4% - 13,8%
3. Объекты, предназначенные для производственного назначения	13,9%	13,2% - 14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,9% - 20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	12,0% - 13,3%

Границы расширенного интервала значений процента незагрузки при сдаче в аренду

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-офисные объекты	13,7%	8,1% - 19,2%
2. Специализированные высококлассные офисные объекты	13,1%	8,0% - 18,2%
3. Объекты, предназначенные для производственного назначения	13,9%	8,8% - 19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	11,9% - 26,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	8,0% - 17,2%

мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального годового дохода, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 31

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5% - 14,5%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	13,5%	12,0% - 15,1%
3. Объекты, предназначенные для логистики производства	14,2%	12,5% - 15,8%
4. Специализированные объекты складского назначения	13,3%	11,5% - 15,1%
5. Объекты складского сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0% - 15,0%

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального годового дохода

Таблица 31

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	8,2% - 17,7%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	13,5%	8,6% - 18,5%
3. Объекты, предназначенные для логистики производства	14,2%	9,3% - 19,1%
4. Специализированные объекты складского назначения	13,3%	8,5% - 18,2%
5. Объекты складского сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	8,7% - 18,3%



7.2. Значения скидок на торгах на акциях на рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидок на торгах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 103

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Умеренные производственно-складские объекты	12,4%	11,6% - 13,1%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	11,6%	11,0% - 12,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0% - 13,2%
4. Специализированные объекты сельско-хозяйственного назначения	16,6%	15,6% - 17,5%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3% - 12,3%
Арбитражные ставки объектов		
1. Умеренные производственно-складские объекты	10,7%	10,2% - 11,4%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	10,0%	9,4% - 10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3% - 11,7%
4. Специализированные объекты сельско-хозяйственного назначения	15,2%	14,0% - 16,4%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	9,7% - 10,8%

Границы расширенного интервала значений скидок на торгах

Таблица 104

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложения объектов		
1. Умеренные производственно-складские объекты	12,4%	7,5% - 17,2%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	11,6%	7,3% - 15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0% - 17,4%
4. Специализированные объекты сельско-хозяйственного назначения	16,6%	10,1% - 22,4%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4% - 16,2%
Арбитражные ставки объектов		
1. Умеренные производственно-складские объекты	10,7%	6,4% - 14,9%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	10,0%	6,2% - 13,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,9% - 15,2%
4. Специализированные объекты сельско-хозяйственного назначения	15,2%	9,8% - 20,6%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	6,3% - 14,2%

Копии документов Оценщика





СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.03.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.13/3, корп.1, офис 12
тел.: 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению:

Шибанова Александра Николаевича

(И.О. фамилия инициалы члена/членов организации)

о том, что Шибанов Александр Николаевич

(И.О. фамилия)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов = 09 = ноября 20 07 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(Действителен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации)

(Срок владения компьютерными средствами, утвержденными в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на = 10 = января 20 18 г.

Дата составления выписки = 10 = января 20 18 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова



ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00083/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Шибанов Александр Николаевич.

Адрес регистрации: 603018, г. Н. Новгород, ул. Космическая, д.60, кв.121.

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный наступлением в законную силу решением арбитражного суда (приманый Страховщиком) факт причинения ущерба (действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба).

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхового покрытия: РФ.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу 00 часов 00 минут «01» января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2018 г. включительно.

Страховые расходы распространяются на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

- Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования, указанного в договоре страхования;
 - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
 - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненное данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Ф.И.О. Тамнов И.А.
На основании добровольности Т1089/17 от 01 декабря 2017 г.

Страхователь: Шибанов А.Н.

Место и дата выдачи полиса:

г. Нижний Новгород 07.12.2017



П О Л И С № 5431R/775/00080/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5431R/775/00080/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ».

Юридический адрес: 403041, г. Нижний Новгород, ул. Саванова, д.13, кв.33.

ИНН 5256046010 Резидент.

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодопробретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодопробретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда; риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выбодопробретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и подлежащие обязанности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения:

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда; риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «01» января 2018 г. и действующим по «31» декабря 2018 г.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Ф.И.О. Темнов И.А.
На основании доверенности № 11059/17 от 01 декабря 2017 г.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Место и дата выдачи полиса:
г. Нижний Новгород 07.12.2017

РОСГОССТРАХ



**ДОГОВОР (ПОЛИС) № Д-45207560-5.0-2-000021-16
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Ижевск

«09» ноября 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Рубенковича агентства «Артис-Волжские» Фитала ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности №7, от «25» декабря 2015г. с одной стороны, и Шибанов Александр Николаевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 09.11.2016г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юристов от 01.01.2016г. (далее по тексту – Правила) и Правил страхования ответственности оценщиков и юристов от 01.01.2016г. (далее по тексту – Правила) Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют приоритетную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика по обусловленной выписки Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренных в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключенных Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (аренда кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем является:
3.1. установленный наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или принятым Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
3.2. установленный наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или принятым Страховщиком факт причинения ущерба имуществом третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда также действия (бездействия) не оговоренных в нарушении требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется возместить в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований и возмещением ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного обоснованного размера таких расходов от Страховщика.
3.4. Возмещение ущерба, причиненного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной и отчете об оценке, устанавливается наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям.	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время	300 000,00 руб.

выполнения работ по оценке ущерба	
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом	20 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для компенсации ущерба, причиненного действительным (бездействием) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных конкурентной организацией оценщиков – по одному страховому случаю	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12 672 (Двадцать тысяч шестьсот семьдесят два) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «01» января 2017 г. по 24.00 часа «31» декабря 2017 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1, настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1, настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочной прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае уплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхованию по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полная), подлежит уплате единовременным платежом не позднее **30.12.2016г.**

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявления на страхование ответственности оценщика с приложениями от «...» 201 г. (Приложение 1).
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки стоимости (словами) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

«...» Двухсторонний договор № Д-45207560-5 0-2-000028-15 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получены.
Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страхователем в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленного в настоящем Договоре и в п.8.7. Правила страхования персональные данные Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, и при этом в целях проверки достоверности указанных сведений, услуг и услугирования убытков по Договору, односторонними Договором, а также в целях информирования Страхователя и других потребителей услуг Страхователя

Подпись Страхователя



АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес: 140002, Московская область, г. Люберцы,
ул. Парковая, д.3
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области
603000, г.Н.Новгород, ул. Звездная, д.28/13
Агентство «Автоновосибирское» в г.Н.Новгород
603004, г.Н.Новгород, пр. Кирова, д.21
ИНН 770700781 КПП1907950001
р/с 40701810900000000187
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
ИНН 044325174
о/с 30101810945250000174

Руководитель Агентства «Автоновосибирское» филиала
ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области



«Корженевский А.Г.»
М.П. доверенности №7 от 25.12.2019г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Шубинский Александр Иванович

603018, г.Н.Новгород, ул.Косметическая, д.60, кв.191
ИНН 525628512133
Паспортные данные: серия 22 02 № 901478
выдан «06» ноября 2002г. РУВД Автоновосибирского района
г.Н.Новгород

Шубинский А.И.

Узнавливание информации Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр
Росгосстраха;

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № Д-45207560-5.0-2-000020-16
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Н. Новгород

«09» ноября 2016г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автотранспортное» Физлица ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности № 7 от «23» декабря 2015г., с одной стороны, и ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «09» ноября 2016г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, типовых (стандартных) №174 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не отнесенные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;

б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или орешанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действительными (бездействием) оценщиком, заключившего со Страхователем трудовой договор, в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке, в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договора страхования лимита возмещения суммы судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненности в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. Для ущерба в результате нарушения договора по проведению оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. Вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
Итого в виде по одному страховому случаю:	35 000 000,00 руб.
4.1. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком, заключившего со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	300 000,00 руб.
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	300 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

26 500 (Двадцать шесть тысяч пятьсот) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в размере по договору):

не устанавливается

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» января 2017г. по 24.00 часов «31» декабря 2017г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (порочно ее вклада), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончания срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае наступления страховой (премии (ее первого взноса) и предусмотренные настоящим Договором страхования сроки и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 3 настоящего Договора (Платеж), подлежит уплате: запрошеному платежом не позднее «30» декабря 2016г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
- 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.
- 9.3. Если убытки или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности водителя, то выплаты страхового возмещения по настоящему договору страхования производятся после того, как будет измерена страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам водитель.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Правила страхования ответственности водителя и водителями, это, заключающих договоры на проведение оценки, (информация содержится) №134 в редакции, действующий на дату заключения договора.
- 10.2. Законные Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора №Д-45207560-5.0-2-000027-13 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил. Настоящим Страхователем подтверждается, что он и/или его законные представители (Федеральный агентств «О перестраховании» вместе с другими участниками системы) добровольно и осознанно принимают участие в осуществлении деятельности по перестрахованию в соответствии с условиями Страхования для водителей и водителями договора страхования.



Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
 ПАО СК «Росгосстрах»
 Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
 Подразделение Страхователя:
 Банковские реквизиты:
 р/с 504070181090000000187
 в ПАО «РГС Банк» г. Москва,
 БИК 044525171
 к/с 30101810900000000174

СТРАХОВАТЕЛЬ
 ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 Адрес местонахождения: 401041, г.Н.Новгород, ул.Стефанова, д.13, кв.33
 Банковские реквизиты:
 р/с №40702810442040901682 в Волго-Вятском Банке Сбербанка России г.Н.Новгород
 БИК 042202603
 к/с 30101810900000000603

Руководитель подразделения «Информационно-финансы»
 П.И.С. «Росгосстрах» в Нижегородской области
 Адрес: г.Н.Новгород, ул.Стефанова, д.13, кв.33
 М.П. договор №7 от 25.12.2015г.



Ильинский А.И.

Уведомление (известие) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77
 Телефонный на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г.**

г.Н. Новгород, «26» июня 2017г.

ПАО СК «Ростгострах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автонадзор» в г. Н. Новгород Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании доверенности №7 от 14.04.2016г., с одной стороны, и ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ», именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании заявления Страхователя от 26.06.2017г. (Приложение №1 к настоящему Соглашению) заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору обязательного страхования ответственности заказчика № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г. (далее – Договор страхования) о нижеследующем:

1. Внести в Договор страхования следующие изменения
- 1.1. Раздел 4 Договора страхования «СТРАХОВАЯ СУММА» изложить в следующей редакции:

4. СТРАХОВАЯ СУММА	Страховая сумма, руб.
4.1. Для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	50 000 000,00 руб.
4.2. Вред имуществу третьих лиц, в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	50 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	50 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непредвиденной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценок, заключенным со Страхователем трудовым договор, работ по оценке:	300 000,00 руб.
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с истребованием ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000,00 руб.

2. В связи с увеличением страховой суммы по Договору страхования Страхователь обязан указать дополнительную страховую премию, которая составляет 6 954 (Шесть тысяч девятьсот пятьдесят четыре) руб. 00 коп. и подпадает уплаты Страхователем одновременно с премией по дате 30.06.2017г.
3. Настоящее Соглашение вступает в силу с 00:00 часов местного времени дня, следующего за днем поступления дополнительной страховой премии, указанной в п. 2 настоящего Соглашения, на расчетный счет Страховщика.
4. Положения Договора страхования, не затронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными.
5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
6. Приложениями к настоящему Дополнительному соглашению являются:
 - 6.1. Заявление Страхователя от 26.06.2017г.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПАО СК «Ростгострах»
 Адрес регистрации: 140002, Московская область,
 г. Люберцы, ул. Переломы, д.3
 Филиал ПАО СК «Ростгострах» в Нижегородской области
 603000, Нижний Новгород, ул. Звездная 28/13
 агентство «Автонадзор» в г. Н. Новгород
 603004, г. Н. Новгород пр. Карла д.21
 ИНН 7707067080
 Р/с 40701810900000000187
 Банк ПАО «ПС Банк» г. Москва
 К/с 3030181004425000174
 БИК 044025324
 Руководитель Агентства «Автонадзор»
 филиал ПАО СК «Ростгострах» в Нижегородской
 области
 Корженков М.Г.
 Доверенность №7 от 14.04.2016г.

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 Адрес местонахождения: 603041, г.Н.Новгород, ул.Савина, д.15, кв.33
 Банковские реквизиты:
 р/с №4070281044204001682 в Восточном банке Сбербанка России
 г.Н.Новгород
 БИК 042202603
 к/с 30101810900000000603



Уведомление (итервенция) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Ростгостраха: 8 (800) 200 99 77
 Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)



