

ООО «ГОРОЦЕНКА»

Отчёт об оценке №5546

определение рыночной стоимости имущества. Объект имущества: гараж (нежилое отдельностоящее здание), этажность - 1, площадью 264,9 кв. м с земельным участком площадью 1813,0 кв. м по адресу: Нижегородская область, Чкаловский район, г.Чкаловск, ул.К.Маркса, дом 17А

ЗАКАЗЧИК:

**Администрация Чкаловского района
Нижегородской области**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ГОРОЦЕНКА»

Нижний Новгород 2018 г.

Оглавление:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА), ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ.....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
4.1. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.....	7
4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	7
4.3 Вид определяемой стоимости.....	8
4.4 Сертификат качества оценки.....	9
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
5.1. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
5.2. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
5.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	15
6.1. Краткий обзор состояния экономики (информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, влияющих на стоимость объекта недвижимости, право пользования которым оценивается) за 2017 г. -2018 гг., и прогноз на 2019 г.....	15
6.2 Анализ современного состояния рынка недвижимости по состоянию на дату проведения оценки. 22	
6.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.....	33
7. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ).....	35
8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	37
8.1.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА БЕЗ УЧЕТА ИЗНОСА.....	37
8.2.ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА.....	39
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА.....	40
8.4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС.....	40
8.5. ВНЕШНИЙ ИЗНОС.....	40
8.6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	40
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	49
10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	56
10.1 Выбор метода определения стоимости.....	56
10.2 Определение нормы капитализации.....	56
11. АНАЛИЗ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ КАЖДОГО ПОДХОДА.....	66
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	67
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.....	69
15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	70
15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ:.....	71

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая недвижимое имущество

- **Вид объекта оценки** – недвижимое имущество
- **объект оценки** – гараж (нежилое отдельностоящее здание), этажность - 1, площадью 264,9 кв. м с земельным участком площадью 1813,0 кв. м
- **Адрес объекта недвижимости** - Нижегородская область, Чкаловский район, г.Чкаловск, ул.К.Маркса, дом 17А
- **Вид права** — собственность
- **Субъект права** — Городской округу город Чкаловск Нижегородской области
- **Порядковый номер отчета** – 5546
- **Вид определяемой стоимости** — рыночная
- **Цель оценки** - определение рыночной стоимости имущества
- **Предполагаемое использование результатов оценки** - для осуществления имущественных прав (возможная продажа объекта недвижимости)
- **Основание для проведения оценки** – договор №1418 от 16.11.2018 года
- **Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта недвижимости** – Стандарты осуществления оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО №10, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Приказ от 20.05.2015 № 297, Приказ от 20.05.2015 № 298, Приказ от 20.05.2015 № 299, Приказ от 25.09.2014 № 611, Приказ от 01.06.2015 № 327; Приказ от 01.06.2015 № 328). Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО — 2010). Утверждены Советом Общероссийской организации оценщиков «Российское общество оценщиков» 18.12.2009 года, введены в действие с 01.01.2010 года (выписка из протокола №284 от 18.12.2009 года).
- **Дата оценки, дата осмотра** — 16.11.2018 года
- **Срок проведения оценки** - 16.11.2018 года - 16.11.2018 года
- **Дата составления отчета** - 16.11.2018 года

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при определении рыночной стоимости объекта недвижимости:

- **Затратный подход** – 1 442 774 руб.
- **Доходный подход** – 1 065 343 руб.
- **Сравнительный подход** – 686 091 руб.

1.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Пределы применения — для осуществления имущественных прав (возможная продажа объекта недвижимости).

Наименование объекта/площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
нежилое здание общей площадью 264,9 кв. метра с земельным участком площадью 1813,0 кв. м	1000000

В том числе, стоимость земельного участка, руб.	187000
В том числе, величина НДС (18%), руб.	124016,95
В том числе, стоимость здания без учета НДС (18%), руб.	688983,05

Директор ООО «ГОРОЦЕНКА»

БАРЫШЕВ В.А.

2. Задание на проведение оценки (определение рыночной стоимости имущества), общие требования

1. **объект оценки:** гараж (нежилое отдельностоящее здание), этажность - 1, площадью 264,9 кв. м с земельным участком площадью 1813,0 кв. м
2. **Адрес:** Нижегородская область, Чкаловский район, г.Чкаловск, ул.К.Маркса, дом 17А.
3. **Данные о правах на объект оценки:** собственность. Выписка из ЕГРН №52:13:0060114:612-52/104/2018-1 от 26.06.2018 года; №52613:0060114:105-52/104/2018-1 от 05.10.2018 года
4. **Имущественные права на объект оценки:** собственность
5. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости имущества
6. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** для осуществления имущественных прав (возможная продажа объекта недвижимости)
7. **Вид стоимости:** рыночная
8. **Дата оценки, дата составления отчета:** 16.11.2018 года
9. **Срок проведения оценки:** 16.11.2018 года - 16.11.2018 года
10. **Дата осмотра:** 16.11.2018 года
11. **Допущения о ограничения, на которых должна основываться оценка:**

Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав пользования на оцениваемое имущество.

Исходные данные по объектам недвижимости, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости права пользования объектом недвижимости. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) в целях, отличающихся от цели проведения оценочных работ.

Заключение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов недвижимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов недвижимости.

Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости, иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т. е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом — оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.

Заказчик оценки: Администрация Чкаловского района Нижегородской области в лице Главы администрации городского округа город Чкаловск Нижегородской области Быченкова Валерия Анатольевича, действующего на основании Устава

М.П.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

- **Сведения о заказчике оценки** – Администрация Чкаловского района Нижегородской области в лице Главы администрации городского округа город Чкаловск Нижегородской области Быченкова Валерия Анатольевича, действующего на основании Устава. Адрес: 606540, Нижегородская область, г.Чкаловск, пл.Комсомольская, д. 2. ИНН 5236003298 КПП, 523601001. ОГРН 1025201681340 от 24.11.2002 г.
- **Сведения об оценщиках, проводивших оценку:**
Барышева Евгения Владимировна
- Диплом о профессиональной переподготовке (Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета) ПП №435602 выдан 10.06.2002 года; удостоверение о повышении квалификации №003249 от 25.05.2016 года. Стаж работы в оценочной деятельности более 15 лет.
- Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор - Общество с ограниченной ответственностью «ГОРОЦЕНКА». ОГРН — 1025202397318, дата присвоения ОГРН 24.02.2011 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 603086 г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 12, офис 102.
- Барышева Е. В. является членом саморегулируемой организации оценщиков общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», номер согласно реестра №002616, дата включения в реестр 03 января 2008 года. Гражданская ответственность застрахована Страхование публичное акционерное общество "РЕСО-Гарантия" (СПАО "РЕСО-Гарантия") на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, страховой полис №922/1382277369, дата выдачи полиса 24.05.2018 года, срок страхования с 29.06.2018 года по 28.06.2019 года.
- Номер контактного телефона 8-910-885-9667, почтовый адрес: г.Нижний Новгород, Мещерский бульвар, дом 11, кв.118, адрес электронной почты оценщика contact@gorocenka-nn.ru

- Место нахождения оценщика, выполнившего отчет об оценке, совпадает с местонахождением юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: 603086 г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 12, офис 102.

- Иные специалисты к проведению оценки не привлекались.

- Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;

оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, юридическое лицо — заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

При проведении оценки отсутствовало вмешательство заказчика и иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

ООО «ГОРОЦЕНКА» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

- **Сведения об юридическом лице, заключившем договор на оценку** – Общество с ограниченной ответственностью «ГОРОЦЕНКА». Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 603086 г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 12, офис 102. ИНН 5252968795. ОГРН — 1025202397318, дата присвоения ОГРН – 24.02.2011 г.

- В штате ООО «ГОРОЦЕНКА» на постоянной основе работает более двух оценщиков, в том числе Барышев Владимир Анатольевич. Диплом о профессиональной переподготовке (Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета) ПП №435627 выдан 30.10.2001 года, Барышева Людмила Георгиевна, диплом о профессиональной переподготовке (Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета) ПП №582076 выдан 11.03.2003 года, Барышева Евгения Владимировна, диплом о профессиональной переподготовке (Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета) ПП №435602 выдан 10.06.2002 года.

Гражданская ответственность ООО «ГОРОЦЕНКА» застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия» на сумму 30 000 000 рублей, страховой полис № 922/1300024516 от 21.11.2017 года, срок страхования с 29.11.2017 года по 28.11.2018 года

4. Общие сведения

- **Порядковый номер отчета** – 5546

- **Вид определяемой стоимости** - рыночная

- **Цели и задачи проведения оценки объекта оценки** — определение рыночной стоимости имущества

- **Предполагаемое использование результатов оценки** — для осуществления имущественных прав (возможная продажа объекта недвижимости)

- **Основание для проведения оценки** – договор №1418 от 16.11.2018 года
- **Дата определения стоимости** - 16.11.2018 года
- **Дата составления отчета** - 16.11.2018 года
- **Срок проведения оценки** - 16.11.2018 года - 16.11.2018 года

4.1. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими условиями:

- Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав пользования на оцениваемое имущество.
- От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Исходные данные по объектам недвижимости, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости права пользования объектом недвижимости. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) в целях, отличающихся от цели проведения оценочных работ.
- Заключение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов недвижимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов недвижимости.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости, иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.
- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т. е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом — оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.

4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки – Стандарты осуществления оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО №10, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Приказ от 20.05.2015 № 297, Приказ от 20.05.2015 № 298, Приказ от 20.05.2015 № 299, Приказ от 25.09.2014 № 611, Приказ от

01.06.2015 № 327; Приказ от 01.06.2015 № 328). Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО — 2010). Утверждены Советом Общероссийской организации оценщиков «Российское общество оценщиков» 18.12.2009 года, введены в действие с 01.01.2010 года (выписка из протокола №284 от 18.12.2009 года).

Требования Федеральных стандартов являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки. Согласно требованиям Стандартов при составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Стандарты и правила саморегулируемой организации оценщика, членом которой является оценщик, выполняющий оценку (СРО РОО), не противоречат федеральным стандартам оценки и законодательству об оценочной деятельности. Они содержат дополнительные требования к отчету об оценке и процедуре оценки.

4.3 Вид определяемой стоимости

Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая право владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т. п.; объект оценки - гараж (нежилое отдельностоящее здание), этажность - 1, площадью 264,9 кв. м с земельным участком площадью 1813,0 кв. м, расположенном по адресу: Нижегородская область, Чкаловский район, г.Чкаловск, ул.К.Маркса, дом 17А.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при не возврате выданного кредита.

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

4.4 Сертификат качества оценки

- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ и расчеты, делались предложения и выводы, были собраны Оценщиком и являются, на взгляд Оценщика, достоверным и не содержат фактических ошибок.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета.
- Проведение оценки и составление Отчета осуществлялось в соответствии с действующим федеральным стандартами в области оценки: Стандарты осуществления оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО №10, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Приказ от 20.05.2015 № 297, Приказ от 20.05.2015 № 298, Приказ от 20.05.2015 № 299, Приказ от 25.09.2014 № 611, Приказ от 01.06.2015 № 327; Приказ от 01.06.2015 № 328). Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО — 2010). Утверждены Советом Общероссийской организации оценщиков «Российское общество оценщиков» 18.12.2009 года, введены в действие с 01.01.2010 года (выписка из протокола №284 от 18.12.2009 года). Обоснования применения стандартов: Стандарты устанавливают требования к составлению и содержанию отчета об оценке, раскрывают цель оценки, определение рыночной стоимости и определяют общие понятия оценки и требования к проведению оценки.

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует не предвзято.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объектов, а также не связано с заранее predeterminedенными стоимостями, определенными в пользу Заказчика или какого-либо третьего лица.

5. Описание объекта оценки

5.1. Характеристика района расположения объекта оценки

Нижегородская область находится почти в центре Европейской части Российской Федерации, на Восточно-Европейской, или Русской равнине, находясь приблизительно на равном удалении (за тысячу с лишним километров) от западных, северных и южных морей.

На северо-западе область граничит с Костромской областью, на северо-востоке - с Кировской, на востоке - с Марий-Эл и Чувашией, на юге - с Мордовией, на юго - западе - с Рязанской областью, на западе - с Владимирской и Ивановской областями. Климат в Нижегородской области умеренно-континентальный. Зима холодная, продолжительная и многоснежная со средне-январской температурой около - 12 градусов, а лето - сравнительно теплое со средне-июльской температурой +19.

Более теплыми являются центральные и южные районы. Осадков выпадает в среднем 500-550 мм в год. Распределяются они неравномерно: чем дальше на северо-запад, тем осадков больше, а на юго-востоке их меньше и бывают засухи.

По территории области проходит северная граница знаменитого русского чернозема. Европейская темнохвойная тайга к югу сменяется смешанными и широколиственными лесами, появляются большие массивы луговых степей.

Волга делит область на две основные части: левобережную низинную - Заволжье и правобережную возвышенную, холмистую, изрезанную балками и оврагами.

Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту недвижимости, но влияющих на его стоимость.

Основные отрасли промышленности Нижегородской области — машиностроение, химия, передельная чёрная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, лёгкая, пищевая.

Предприятия передельной чёрной металлургии (Выкса, Кулебаки, Нижний Новгород, Бор) и цветной металлургии (Нижний Новгород). Целлюлозно-бумажное производство (Правдинск, Балахна). В Кстово расположен самый крупный из нефтеперерабатывающих заводов компании «Лукойл».

Добыча полезных ископаемых

Торфопредприятие ООО «Альцево-торф» является одним из ведущих предприятий по добыче и переработке торфа в Нижегородской области.

Машиностроение и металлообработка

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, самолёты, станки, приборы, инструменты, оборудование для химической, лёгкой, пищевой промышленности, телевизоры и др.: Нижний Новгород — ОАО «ГАЗ», ПО «Нижегородский машзавод», авиастроительный завод «Сокол», ПО «Завод Красное Сормово», АО «Нижегородский завод Нител»; города Павлово, Арзамас и др.

Также тяжёлая индустрия города представлена Горьковским металлургическим заводом (выпускает сталь, горячий прокат, инструменты) и др.

Лёгкая и пищевая промышленность

[Лёгкая](#) и [пищевая промышленность](#) представлены чулочно-трикотажными, кожевенно-обувными, швейными предприятиями, мясокомбинатом, колбасным заводом, молочным комбинатом, [пивзаводом](#) (пиво «Окское»), кондитерской фабрикой и др. Работает ряд предприятий деревообрабатывающей и полиграфической отраслей.

Промышленность строительных материалов

Значительное число предприятий по производству строительных материалов (заводы железобетонных конструкций, асфальтобетонные и др.).

10 июля 2008 года в Автозаводском районе Нижнего Новгорода открыто предприятие «Ондулин».

Химическая промышленность

Химическая промышленность: продукты органического синтеза, пластмассы и синтетические смолы, оргстекло, лаки, краски, ядохимикаты и др. — Дзержинск, Нижний Новгород.

ОАО «Оргсинтез» — одно из крупнейших предприятий лесохимической промышленности в России.

В Нижнем Новгороде работает завод «НИЖФАРМ» — один из крупнейших производителей лекарств в России.

Электроэнергетика

На территории Нижегородской области расположена [Нижегородская ГЭС](#) (Заволжье).

Тепло- и энергообеспечение Нижнего Новгорода осуществляют [Автозаводская ТЭЦ](#) электрической мощностью 580 МВт, [Сормовская ТЭЦ](#) (ТГК-6) — 350 МВт. Нижний Новгород расположен в энергодефицитном регионе. Это в том числе связано с отменой строительства в конце 1980-х Горьковской АСТ. В 2009 года инвестиционный совет при губернаторе нижегородской области одобрил проект строительства в Нижнем Новгороде парогазовой ТЭЦ электрической мощностью 900 МВт и тепловой мощностью 840 Гкал/час.

Тепло- и энергообеспечение Дзержинска осуществляют [Дзержинская ТЭЦ](#) электрической мощностью 580 МВт, [Игумновская ТЭЦ](#) (ТГК-6) — 57 МВт.

В Балахне функционирует Нижегородская ГРЭС.

Запланировано строительство Нижегородской АЭС.

По территории области проходит Горьковская железная дорога, управление которой расположено в административном центре. Судоходство возможно по Волге, Оке, Ветлуге, Суре.

В Нижнем Новгороде действуют филиалы большинства крупнейших российских и зарубежных коммерческих банков.

5.2. Характеристика района расположения объекта оценки

[Чкаловский район](#) включает в себя 1 городское и 9 сельских (сельсоветов) поселений: город Чкаловск, Катунковский сельсовет, Чистовский сельсовет, [Беловский сельсовет](#), Вершиловский сельсовет, Котельницкий сельсовет, Кузнецовский сельсовет, Новинский сельсовет, Пуреховский сельсовет, Соломатовский сельсовет.

Численность населения по состоянию на 2015 год составляет 20 616 чел. Большая часть населения (53 %) проживает в городе [Чкаловске](#), а также в посёлке [Катунках](#) (3,6 %) и посёлке [Чистом](#) (4,6 %).

Ресурсы

Земельные ресурсы. На территории района преобладают дерново-подзолистые, тонко-супесчаные и средне-легкосуглинистые почвы. Эти почвы малоплодородны, бедны перегноем, азотом и фосфором, маломощны и бесструктурны, содержат 2-3 % глинистых частиц. Однако, при известковании и внесении минеральных удобрений, эти почвы позволяют собирать хорошие урожаи зерновых, льна, картофеля, кормовых трав и корнеплодов. На землях района расположен значительный массив плодородных почв, развившихся на тонкопесчаных суглинках. Коэффициент расчлененности почв овражно-балочной сетью составляет преимущественно 0,5 км/км², лишь в некоторых местах достигает величины 1 км/км².

Минеральные ресурсы. На территории района выявлены запасы некоторых минеральных ресурсов. К ним относятся запасы [гипса](#) и [ангидрита](#) — около 2000000 м³, глины для строительной керамики — около 1000000 м³. Возможно выявление залежей карбонатных пород. Встречаются проявления стекольных песков. В южной части района находятся значительные площади торфяника, основная часть которого располагается в Володарском районе и Ивановской области.

Лесные ресурсы. Чкаловский район относится к многолесным районам области. Его лесистость составляет 54 %. Чкаловский район находится в подзоне елово-широколиственных (смешанных) лесов. На юге района встречаются сосновые и елово-сосновые леса. Общая площадь лесных земель района составляет 46500 гектар, в том числе леса 1 группы — 44300 гектар. По состоянию на [1 января 2000](#) общий запас древесины равен 6076000 м³, в том числе хвойные породы — 4097000 м³, запас спелых пород составляет 115000 м³. Расчетная лесосека по главному пользованию равна 8600 м³. Площадь насаждений, нуждающихся в [рубках ухода](#) и санитарных рубках, равна 15000 гектар, ежегодный размер пользования от всех рубок леса составляет 20000 м³.

Водные ресурсы. Основу водных ресурсов территории формирует [Горьковское водохранилище](#), по берегам которого проходит граница Чкаловского района. Уровень воды водохранилища колеблется от 84 метров над уровнем моря с мая по декабрь, что соответствует нормальному проектному горизонту, до 82 метров — с декабря до середины апреля. По территории района протекает множество ручьев и небольших речек. [Троца](#), Дорок, Санахта, Юг, Черная имеют протяженность более 10 км. Среднегодовой модуль стока поверхностных вод района равен среднеобластному — 5,5 л/сек с км² — и обозначает количество воды в литрах, стекающее в секунду с 1 м² площади бассейна. Ресурсы поверхностных вод Чкаловского района, таким образом, составляют 151700000 м³ в год.

Культура и образование

Учреждения образования. В районной системе народного образования работает 18 детских дошкольных учреждений (8 учреждений в городской местности и 10 — в сельской) на 1527 мест. На 100 мест в дошкольных учреждениях проходит 65 детей. На территории района расположено 2 детских дома на 170 мест: социальная коррекционная школа-интернат для сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (город Чкаловск), где обучается 120 детей и детский дом в деревне Либежево, в котором проживает 50 детей. В районе расположено 16 общеобразовательных школ, где обучается 3500 школьников. В Чкаловском районе расположено опрофессиональное училище № 13, где обучается 327 человек.

На базе Чкаловского профессионального училища № 13 в [2001 году](#) открылся заочный факультет Нижегородской сельскохозяйственной академии.

В районе работают четыре учреждения дополнительного образования детей: дом детского творчества, детско-юношеский клуб физической подготовки, центр возрождения ремесел при средней школе в с. Сицком, оздоровительный лагерь им. В. П. Чкалова.

Памятники архитектуры и истории. Памятниками архитектуры и истории района являются в основном культовые учреждения постройки начала XVIII века:

- Покровская церковь (время постройки 1780 год) — село Мулино. Церковь деревянная, двухпрестольная, построена в честь Покрова Пресвятой Богородицы. Храм срублен из двух восьмериков на четверике с двумя невысокими прирубами — алтарем и трапезной. Позднее трапезная была расширена, а с запада встала колокольня;
- Преображенская церковь (Спасо-Преображенский Собор) — село Пурех (первая половина XVII века). Церковь построена Дмитрием Пожарским в память освобождения Москвы от иноземных захватчиков, каменная, в честь Преображения Господня, имеет семипрестольную трапезную;
- Преображенская церковь (1819—1835 гг.) — село Вершилово. Большой и высокий цилиндр церкви поставлен на кубическое основание и дополнен особыми выступами, которые крестообразно прислонены к нему с четырех сторон света. Нижняя часть боковых фасадов украшена портиками. Общий силуэт сооружения дополняет башня колокольни. Церковь каменная в честь Преображения господня, трехпрестольная;
- Церковь в честь Рождества Пресвятой Богородицы (1824 год) — рабочий посёлок Катунки. Церковь каменная, трехпрестольная;
- Дом А. М. Мерзлякова (ныне Есиных), построен в 1860 году — деревня Мякотино.

Сохранены первоначальная планировка дома, его конструкции, архитектурные детали, многие элементы интерьера. Раскрашенная в разные цвета барельефная резьба на деталях является вершиной крестьянского искусства.

Учреждения культуры. Мемориальный музейно-выставочный комплекс, в который входят государственный музей В. П. Чкалова, картинная галерея им. А. М. Каманина, народный музей «Василева Слобода» и выставочный зал. В районе имеются два центра ремесел, один находится в городе Чкаловске, другой — в селе Новинках. Кроме вышеперечисленных учреждений культуры в районе функционируют Чкаловский дворец культуры, 17 клубных учреждений, 16 библиотек, 1 передвижное клубное учреждение, детская школа искусств.

Лечебные учреждения. На территории района расположено 6 больничных учреждений на 420 коек, из которых 4 больничных учреждения на 360 коек находятся в городской местности (город Чкаловск, посёлок Катунки, посёлок Чистое) и 2 учреждения на 60 коек — в сельской местности. В районе работает 66 врачей различных специальностей и 223 человека среднего медицинского персонала. На 10000 человек населения в районе приходится 23,3 врача (по области — 43,2) и 78,8 человек среднего медицинского персонала (по области — 104,5). В районе также действуют две бригады скорой медицинской помощи и 7 амбулаторно-поликлинических учреждений (АПУ) с мощностью 795 посещений в смену. Более 90 % всех мощностей АПУ расположено в городской местности.

5.2. Описание объекта оценки

Таблица №1 «Описание объекта оценки»

№ п/п	Характеристики объекта недвижимости
----------	-------------------------------------

1.	Информация по земельному участку	
1.1	Рельеф участка	Рельеф участка ровный.
1.2	Улучшения земельного участка	Существующее здания
1.3	Кадастровый паспорт	-
		Площадь участка 1813,0 кв. м. Разрешенное использование — для производственных целей, категория земель — земли населенных пунктов. Вид права - собственность
2.	Местоположение	
2.1	Местоположение в районе	объект оценки расположен в Чкаловском районе Нижегородской области
2.2	Адрес	Нижегородская область, Чкаловский район, г.Чкаловск, ул.К.Маркса, дом 17А
2.3	Преобладающий тип застройки	Смешанная
2.4	Близость к объектам социально-бытовой сферы	Хорошая
2.5	Прочие особенности местоположения	-
3	Физические характеристики улучшений объекта недвижимости	
3.1	Назначение	Нежилое
3.2	Использование	По назначению
3.3	Возможное использование	производственно-складское
3.4	Общая площадь, м ²	264,9
3.6	Этажность здания	1
3.7	Год постройки здания	1987
3.8	Описание основных конструктивных элементов здания	Документация, предоставленная заказчиком — выписка из ЕГРН. <u>Вывод:</u> состояние оцениваемого здания расценено Оценщиком как «среднее» (см. «Оценочные критерии при определении процента износа, применяемые для оценки недвижимости (зданий, сооружений)». «Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости»).
3.9	Физическое состояние здания	среднее
3.10	Наличие/отсутствие отдельного входа	Да
3.11	Расположение на красной линии	Нет
3.12	Ограниченность доступа к объекту	Нет
3.14	Состояние отделки	среднее
4.	Оцениваемые права на объект оценки	
4.1	Вид права — собственность	
4.2	Данные о правах на объект оценки: собственность. Выписка из ЕГРН №52:13:0060114:612-52/104/2018-1 от 26.06.2018 года; №52613:0060114:105-52/104/2018-1 от 05.10.2018 года	

6. Аналитическая часть

6.1. Краткий обзор состояния экономики (информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, влияющих на стоимость объекта недвижимости, право пользования которым оценивается) за 2017 г. -2018 гг., и прогноз на 2019 г.

Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области в сравнении с Российской Федерацией (2017 г.)

(в % к соответствующему периоду предыдущего года, если не оговорено иное)

	НО	РФ
Индекс промышленного производства	105,4	100,1
В т.ч. по обрабатывающим производствам	105,6	99,2
Темп роста объема продукции сельского хозяйства всех категорий (в сопоставимых ценах)	98,4	100,7
Ввод жилых домов, в % к соответствующему периоду предыдущего года	73,4	84,2
Темп роста объема оборота розничной торговли (в сопоставимых ценах)	98,7	98,2
Темп роста объема оборота платных услуг населению (в сопоставимых ценах)	100,2	99,7
Среднедушевые денежные доходы (в среднем за месяц с начала года), руб.	28226	27672,9
Темп роста среднедушевых денежных доходов, в % к соответствующему периоду предыдущего года	99,2	104,4
Уровень общей безработицы (по методологии МОТ), %	4,3	5,6
Уровень официально официально зарегистрированной безработицы (% на конец отчетного месяца)	0,53	1,2
Темп роста сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних предприятий, в % к соответствующему периоду предыдущего года	113,6	104,9
Удельный вес прибыльных крупных и средних предприятий в общем количестве, %	66,4	65,8

Прогноз социально-экономического развития Нижегородской области на 2017 год и на период до 2019 года

Показатели	2016	2017	2018 прогно з	2019 прогноз
1.Население				
Численность населения (среднегодовая), тыс. чел.	3255,1	3245,6	3237,8	3231,3
Ожидаемая продолжительность жизни при	70,6	71	71,4	71,8

рождении, лет				
Общий коэффициент рождаемости, на 1000 чел. населения	12,3	12,4	12,4	12,5
Общий коэффициент смертности, на 1000 чел. населения	15,3	15,1	14,9	14,7
Коэффициент естественного прироста (убыли) населения, на 1000 чел.населения	-3	-2,7	-2,5	-2,2
Коэффициент миграционного прироста, на 10000 чел.населения	-1,5	1,5	3,1	4,6
2. Производство товаров и услуг				
2.1. Валовой региональный продукт				
Валовой региональный продукт (в основных ценах соответствующих лет) — всего, млрд. руб.	1162,6	1228,3	1303	1389
Индекс физического объема валового регионального продукта, % к предыдущему году	100,7	101	102	102,5
2.2. Промышленное производство				
Индекс промышленного производства, % к предыдущему году	101-102	101,3	102	102,5
Обрабатывающие производства				
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млрд.руб.	1099,1	1150,6	1211,9	1279,6
Индекс производства, % к предыдущему году	102,1	101,7	102,2	102,7
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды				
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг, выполненных собственными силами, млрд.руб.	98	103,9	109,2	114,3
Индекс производства, % к предыдущему году	100	100	100	100
2.3. Сельское хозяйство				
Продукция сельского хозяйства, млрд.руб.	76	77,9	82,7	87,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства, % к предыдущему году	101	100	101,6	101,7
2.4. Строительство				
ИФО по виду деятельности «Строительство», % к предыдущему году	90	100	101	102
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.м общей площади	1270	1300	1350	1400
Темп роста, в % к предыдущему году	100,9	102,4	103,8	103,7
3. Торговля и услуги населению				
Индекс потребительских цен за период с начала	106,5-	105,5-	104,8-	104,3-

года, в % к соответствующему периоду предыдущего года	107,5	106,5	105,8	105,3
Оборот розничной торговли, % к предыдущему году	700	745,9	796,6	853,3
ИФО оборота розничной торговли, % к предыдущему году	101-102	101	102	103
Объем платных услуг населению, млрд.руб	160,9	169,1	179,7	192
ИФО объема платных услуг населению,% к предыдущему году	98	100	101	102
4. Внешнеэкономическая деятельность				
Экспорт товаров,млн.долл. США	1970	2004,5	2060,2	2132,4
Импорт товаров,млн.долл. США	1897,7	1976,9	2067,6	2194,2
5. Малое предпринимательство				
Число малых и микропредприятий (на конец года), единиц	35379	36440	37534	38660
Среднесписочная численность работников малых предприятий, включая микропредприятия (без внешних совместителей), тыс.чел.	328,1	328,4	329,4	331
Оборот малых и микропредприятий, млрд.руб.	760	805,6	858,4	917,1
Доля малого бизнеса в ВРП, %	17,8	17,9	18	18,1
6. Прибыль прибыльных организаций (по кругу крупных и средних организаций),млрд.руб.	118	121,8	128,2	134,3
7 Инвестиции				
Инвестиции в основной капитал, млрд.руб	230	241,5	255	271
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, % к предыдущему году	95	100	101	102
Средне годовая стоимость основных средств организаций(остаточная),млрд.руб.	1011,4	1048,2	1088,8	1136,1
Амортизационные отчисления, млрд.руб.	110,9	116,4	122,2	128,4
8. Индексы цен по видам экономической деятельности в среднем за год (январь- декабрь отчетного года к январю- декабрю предыдущего года				
Добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии,газа и воды, %	101	103,6	103,1	103
Сельское хозяйство, %	99	105,8	104,8	104
Строительство, %	103,9	104,2	105,5	105,3
Грузовой транспорт (включая трубопроводный), %	103,2	103,7	103,3	103,1
9. Денежные доходы населения				

Реальные денежные доходы населения, % к предыдущему году	97,4	101	101,1	101,2
Среднедушевые денежные доходы (в месяц), руб.	32300	34400	36460	38500
Средний размер назначенных пенсий, руб.	12185	12940	13593	14237
Величина прожиточного минимума (в среднем на душу населения), руб.	9303	9782	10764	11227
Численность населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %	9,55	9,5	9,5	9,4
10. Труд и занятость				
Численность рабочей силы (экономически активного населения), тыс.чел.	1759,6	1750,8	1741,5	1733,9
Среднегодовая численность занятых в экономике, тыс.чел.	1644,5	1638	1631,1	1624,2
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, руб.	28200	30120	31960	33750
Темп роста реальной заработной платы, %	99-100	101,2	101,3	101,3
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года), %	0,7	0,6	0,6	0,6
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец года), тыс.чел.	11,5	9,7	9,7	9,6
Фонд начисленной заработной платы, млрд.руб.	410,1	430,9	455,2	478,7
11. Развитие социальной сферы				
Численность обучающихся в общеобразовательных организациях (без вечерних (сменных) общеобразовательных организациях) (на начало учебного года), тыс.чел.	309,6	311,8	313,8	315,8
Численность студентов профессиональных образовательных организаций (на начало учебного года), тыс.чел.	54,5	54,5	54,5	54,5
Численность студентов образовательных организаций высшего образования (на начало учебного года), тыс.чел.	93,6	87,8	82	77
Выпуск специалистов				
Профессиональными образовательными организациями, тыс.чел.	13,5	13,8	14,1	14,4
Образовательными организациями высшего образования, тыс.чел.	28,3	27,9	26,5	26,2
Обеспеченность				
Больничными койками на 10000 человек населения, коек	76,5	76,7	76,7	76,7

Общедоступными библиотеками, учреждениями на 100 тыс. населения	30,5	30	29	28,5
Учреждениями культурно-досугового типа, учреждениями на 100 тыс. населения	30,5	30	29	28
Дошкольными образовательными организациями, мест на 1000 детей в возрасте 1-6 лет	733	733	733	733
Мощностью амбулаторно-поликлинических учреждений на 10000 человек населения на конец года, помещений в смену	222,2	223,6	224,9	224,9
Численность:				
Врачей всех специальностей на конец года, тыс.чел.	10,5	11	11,1	11,1
Среднего медицинского персонала на конец года, тыс.чел.	27,7	29,6	30,9	31,1

Факторы, направленные на развитие экономического потенциала

Нижегородская область обладает значительным экономическим потенциалом, который базируется на диверсифицированной структуре экономики.

К ключевым факторам, влияющим на развитие экономического потенциала области, относятся развитие инвестиционных и инновационных процессов, направленных на диверсификацию экономики и повышение ее конкурентоспособности, высокий уровень предпринимательской активности населения, а также имеющиеся высококвалифицированные трудовые ресурсы.

Ограничения экономического роста

На социально-экономическое развитие Нижегородской области оказывают влияние внешние и внутренние ограничения экономического роста. Внешние макроэкономические факторы связаны с текущей геополитической обстановкой, конъюнктурой на сырьевых рынках. В их числе: продолжение действия санкций со стороны ЕС и США, ограничение доступа к внешнему финансированию и к новым зарубежным технологическим решениям. Наряду с внешними факторами, существуют внутренние ограничения экономического роста.

На основании данных выборочных обследований, проводимых Нижегородстатом, среди факторов, ограничивающих производственную деятельность предприятий в текущем году, важнейшими являются:

- недостаток собственных финансовых средств;
- недостаток заказов на работы;
- неплатежеспособность (либо снижение платежеспособности) заказчика;
- недостаточный платежеспособный спрос населения;
- высокие издержки, связанные с высокой стоимостью сырья и материалов;

- высокий процент коммерческого кредита и сложность его получения.

Интенсивность негативного воздействия каждого фактора на бизнес за последние годы несколько изменилась. К примеру, в настоящее время наблюдается усиление влияния фактора «высокий процент коммерческих кредитов». Высокие процентные ставки банковских кредитов, сокращают возможности получения организациями заемных средств. Сложность получения коммерческого кредита, а также влияние ряда факторов, имеющих важное значение для деятельности организаций в отдельных отраслях экономики (высокая арендная плата, высокие транспортные расходы и другое) являются причинами возникновения недостатка финансовых средств предприятий.

Негативное воздействие «недостатка заказов на работы» в последние годы в некоторых отраслях также усиливается, например, в строительном комплексе.

По данным на 15 июня 2017 года НТА-Приволжье — Минэкономки Нижегородской области отмечает улучшение социально-экономического положения 25 районов региона по итогам I квартала 2017 года. Как сообщает пресс-служба правительства Нижегородской области, министерство экономики и конкурентной политики региона подвело итоги оценки уровня развития территорий области за январь-март 2017 года. Так, в результате оценки 12 территорий имеют уровень развития выше среднего, 34 - средний, 6 – ниже среднего. Уровень социально-экономического развития выше среднего стабильно наблюдается в Кстовском, Городецком муниципальных районах и городских округах городов Арзамас, Бор, Выкса, Дзержинск, Нижний Новгород, Саров. Кроме того, по итогам I квартала 2017 года с уровнем выше среднего оценены Богородский, Ковернинский, Павловский и Вадский муниципальные районы. Министерство экономики связывает высокие результаты с ростом инвестиций в реальный сектор экономики, объемов отгруженной продукции, прибыли организаций и заработной платы. Напомним, в 2006 году губернатор Валерий Шанцев подписал индивидуальные программы развития производительных сил в районах области. Основа программ — инвестиционные проекты, подобранные с учетом особенностей каждой территории.

В то же время, в проводившемся с 28 февраля по 2 апреля исследовании ключевых социально-экономических параметров региона (где приняло участие 52 профильных нижегородских и федеральных эксперта Института Актуальной Экономики), авторы доклада в своём обращении к губернатору Нижегородской области Валерию Шанцеву выразили обеспокоенность текущим сложным социально-экономическим положением Нижегородской области, обратили внимание губернатора на провал реализации «Стратегии 2020» и предложили консультационную и практическую помощь правительству Нижегородской области в разработке и реализации новой актуальной антикризисной стратегии региона с применением современных управленческих подходов.

Одной из ключевых проблем нижегородской экономики и одной из основных причин низкой инвестиционной привлекательности эксперты назвали дефицит энергетических ресурсов. По уровню энергодостаточности Нижегородская область с существенным дефицитом в 10,16 млрд кВт/ч занимает 69 из 72 оцениваемых регионов. Отмечается, что неразвитость энергетической инфраструктуры и завышенные тарифы на электроэнергию определяют высокую себестоимость нижегородских товаров, что негативно влияет на конкурентоспособность нижегородского бизнеса. Как отмечают эксперты, проблемы с доступностью энергии душат развитие нижегородской промышленности и других современных энергоёмких производств, в том числе развитие

ВПК, АПК, машиностроения, химических производств, металлургии, наукоёмких и высокотехнологических производств.

Существенной проблемой экономики Нижегородской области эксперты назвали кризис в строительной отрасли региона. Так, в 2016 году падение объема выполненных работ (на 152,7 млрд. рублей) в Нижегородской области составило 8% (против 4,3% среднероссийских). По индексу объема выполненных работ в строительстве Нижегородская область занимает низкое 56 место среди регионов РФ.

Беспокойство экспертов также вызывает высокая долговая нагрузка бюджета Нижегородской области. Нижегородская область находится в так называемой «красной группе» (группе риска) по уровню долговой нагрузки. Нижегородская область с долгом в 78,4 млрд рублей находится на 5 месте среди всех регионов РФ по общей сумме долгов, а также на 4 месте среди всех регионов РФ по общей сумме коммерческого долга. Доля коммерческого долга (обычно высокопроцентные кредиты от банков и кредитных организаций) составляет 74,7%. Как отмечают эксперты, в связи с безответственной финансовой политикой региона с каждым годом обслуживание кредитов для бюджета Нижегородской области становится всё более дорогостоящим, что не позволяет направлять средства бюджета на обеспечение экономического развития.

В краткосрочной перспективе регион не смог реализовать уникальные возможности и преимущества экономики, связанные с благоприятной для региона внешней конъюнктурой в связи с ростом в России ВПК, АПК, иностранных инвестиций и внутреннего туризма. К примеру, в условиях санкций сельское хозяйство в Российской Федерации уже третий год подряд показывает значительный рост. Так, в 2015 году рост составил 3,5%, в 2016 году – 4,8%. Вместе с тем, в Нижегородской области сельское хозяйство фактически стагнировало: рост производства сельскохозяйственной продукции в Нижегородской области составил символические 0,1% против 4,8% роста в среднем по России. В бюджете Нижегородской области на 2017 год на поддержку и развитие сельского хозяйства заложено всего 2,4 млрд рублей, для сравнения в соседней Республике Татарстан – 8,5 млрд рублей. Также эксперты отметили, что Нижегородская область не сумела использовать экономическое преимущество от дешевого рубля и дорогой валюты: не смогла увеличить экспортный потенциал экономики и привлечь иностранные инвестиции. Кроме того, по мнению экспертов, власти региона не смогли реализовать колоссальный туристический потенциал Нижегородской области, особенно на фоне динамичного роста внутреннего туризма в Российской Федерации в 2016 году на 10% и въездного туризма на 7%.

Среди других ключевых показателей региона озабоченность экспертов вызвало значительное падение реальных доходов населения, падение качества жизни в регионе на протяжении трёх лет подряд и значительное ухудшение экологической ситуации. В заключении эксперты Института Актуальной Экономики отметили, что Нижегородская область по-прежнему сохраняет высокий экономический потенциал. Более того, по мнению авторов Доклада, внешняя конъюнктура рынка способствует динамичному развитию Нижегородской области. Основными драйверами экономики Нижегородской области эксперты назвали ВПК, АПК, наукоёмкие производства, реализация потенциала логистического центра (FMCG) и развитие туристической отрасли. Развитие малого и среднего бизнеса, по мнению экспертов, обеспечит высокую степень диверсификации и гибкости экономики, улучшит экономическую кооперацию, а также послужит гарантией стабильности на рынке труда. Авторы Доклада призвали власти региона внести существенные корректировки в региональную экономическую стратегию, определить точки роста и переориентировать экономику на внутренние источники, развивая экономическую самодостаточность. Кроме того, эксперты отметили необходимость

перенастройки региональной экономики в соответствии с актуальными общемировыми и федеральными экономическими реалиями, вызовами и трендами. В частности, авторы доклада подчеркнули необходимость, во исполнение поручения президента о создании проектных офисов, на уровне региона выстроить систему эффективного проектного управления и перейти от управления по функциям к управлению по целям.

6.2 Анализ современного состояния рынка недвижимости по состоянию на дату проведения оценки

Источники информации (том числе, средние величины арендных ставок, средние цены предложений, приведенные ниже): «Компания «Оценочный стандарт» Информационно-аналитическая служба ГК Триумф. Исследовавшиеся данные, при которых средние величины арендных ставок, средние цены предложений достигают тех или иных значений, представлены несколькими агентствами и несколькими информационными риэлтерскими ресурсами, которыми располагает «Компания Оценочный стандарт» Информационно-аналитическая служба ГК Триумф (информация является общедоступной и проверяемой — www.roo.nnov.ru).

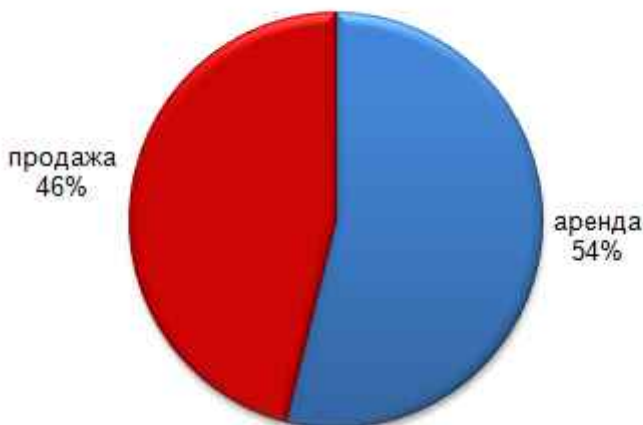
«Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Издание второе актуализированное и расширенное). Второе издание Справочника составлено на основе опроса и последующего обобщения результатов этого опроса 232 профессиональных оценщиков из 53 городов России и содержит коллективные экспертные оценки 95 характеристик рынка недвижимости при поддержке Российского общества оценщиков и активном участии Вестника оценщика APPRAISER.RU, бюро оценки LABRATE.RU, а также журналов: РЕГИСТР ОЦЕНЩИКОВ и информационный бюллетень рынка недвижимости RWAY.

Коммерческая недвижимость в городе Нижний Новгород сегодня является одним из самых перспективных направлений извлечения доходов для различных предпринимательских структур. Город Нижний Новгород — быстроразвивающийся мегаполис, расположенный на значимых судоходных путях с более чем полутора миллионным населением, привлекает всё больше внимания инвесторов, работающих в секторе операций с коммерческой недвижимостью.

В данном разделе будут рассмотрены и факторы, влияющие на стоимость любой недвижимости (площадь помещений, их местоположение, внутреннее состояние, состояние зданий, где находятся эти помещения и ряд других).

Диаграмма 1

Соотношение предложений по аренде и продаже на рынке коммерческой недвижимости

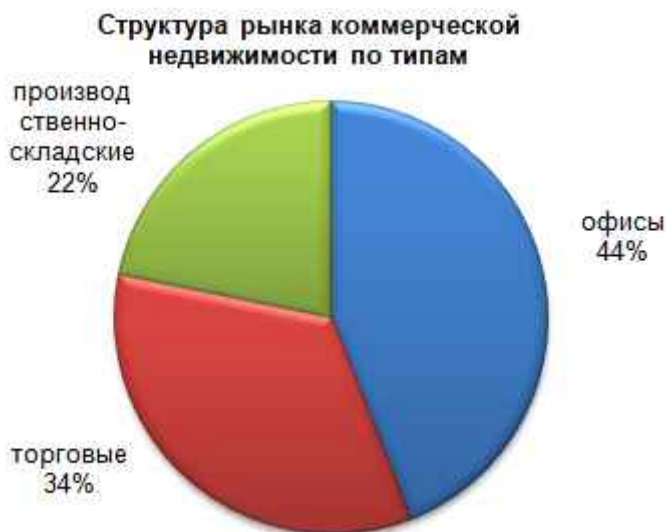


Следует отметить, что количество предложений рынка коммерческой недвижимости может быть несколько завышено, так как объекты, выставленные на продажу/аренду, могут быть представлены как несколькими агентствами, так и несколькими информационными риэлтерскими ресурсами.

Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости

Наибольший удельный вес в структуре предложения занимают офисные помещения (44%). Торговые и производственно-складские площади так же занимают значительную долю рынка - 34 и 22% соответственно

Диаграмма 2



Что касается распределения предложений по Нижегородской области, то лидирующие позиции в настоящее время занимают Кстовский и Дзержинский районы. На втором месте — Богородский и Борский районы.

Количество предложений по другим районам значительно меньше.

Главными факторами, определяющим цену продажи, являются географическое местоположение и удаленность от г. Нижнего Новгорода.

Таким образом, анализируя цены предложений по районам Нижегородской области, целесообразно сформировать 3 группы по основным признакам, которые определяют цену предложений коммерческой недвижимости (как было указано выше, это удаленность от Нижнего Новгорода, численность населения и уровень социально-экономического развития). В настоящем отчете, поскольку объект недвижимости, право пользования которым оценивается, расположен в Чкаловском районе Нижегородской области, анализ того сектора рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, будет проводиться в тех районах Нижегородской области, которые наиболее сопоставимы по местоположению с Чкаловским районом (т. е. наиболее близко расположены).

Итак, таблица №3 «Распределение районных центров, наиболее приближенных к Чкаловскому району, по признаку социально-экономической значимости»

Группа	Населенный пункт	Численность населения (человек)	Удаленность от Нижнего Новгорода (км)

1	Бор	78000	26
	Балахна	50107	35
	Городец	30414	53
	Чкаловск	11882	97 (к северо-западу от Нижнего Новгорода)
2	Шахунья	21000	256
	Семенов	24000	78
	Урень	12300	190
	Ковернино	6625	126
3	Тонкино	4851	256
	Шаранга	6517	271
	Сокольское	6514	137
	Варнавино	3307	186
	Красные Баки	7391	142

Чкаловским районом, как и все районы, относящиеся к 1 группе, обладает высокой инвестиционной привлекательностью в связи с указанной выше численностью населения, удаленностью от Нижнего Новгорода и крупных районных центров, средним уровнем социально-экономического развития.

Ставки арендной платы

Каждый из районов Нижегородской области имеет определенный уровень цен и арендных ставок, складывающийся под воздействием определенного набора факторов. Главным фактором, определяющим размер арендной платы, является географическое местоположение. Так же можно выделить сложившуюся структуру коммерческой недвижимости, и, как следствие, определенную функцию каждого района в деловой жизни Нижегородской области.

Что же касается распределения средних ставок по типам коммерческой недвижимости, то средняя ставка на **торговое помещение** в целом выше, чем на другие типы коммерческой недвижимости. Уровень арендных ставок на производственно-складские помещения самый низкий по сравнению с другими типами коммерческой недвижимости.

Мониторинг и основные ценообразующие факторы на рынке недвижимости (источник информации - «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год)

Этажность

Данный фактор оказывает существенное значение на цены (арендные ставки) встроенных помещений, если они находятся на других этажах внутри здания.

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения корректировки на этаж можно выделить следующие факторы:

для офисно-торговой недвижимости:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);

- степень заглубленности помещений;
- наличие окон.
для производственно-складской недвижимости:
- местоположение объекта;
- степень заглубленности объекта;
- наличие грузоподъемных механизмов (лифтов).

Отопление (для производственно-складских объектов)

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины корректировки, можно выделить следующие:

- качество устройств (центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии до потребителя;
- вид/характер тепловых носителей (вода, водяной пар и пр.);
- качество теплопотребляющих установок для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления;
- обеспечение гигиенических, санитарных и технологических нужд;
- технология обеспечения помещений (горячее водоснабжение и отопление).

Наличие отдельного входа

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

Выход на красную линию

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.)
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа;

Доступность посещения объекта

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- возможность свободного доступа в помещения;
- уровень охраны помещений;
- наличие ограничений по посещению объекта.

Состояние отделки объекта

Выбор конкретного значения этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

Для офисно-торговой недвижимости:

- местоположение объекта;
- площадь;
- возможность проведения ремонта в счет аренды.

Для производственно-складской недвижимости:

- площадь;
- возможность проведения ремонта в счет аренды. На следующих рисунках приводятся секционные

Материал стен объекта

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.)

Таким образом, таблица №3 «Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость сходные типы объектов. («Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.).

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,18
Общая площадь (фактор масштаба)	0,1
Физическое состояние здания	0,09
Наличие отопления	0,08
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,06
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
Доступная электрическая мощность	0,05
Наличие железнодорожной ветки	0,05
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	0,04

территории базы)	
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,04

Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости («Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.).

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,3
Расположение относительно красной линии	0,08
Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
Этаж (для встроенных помещений)	0,06
Физическое состояние здания	0,06
Наличие отдельного входа	0,05
Состояние отделки	0,05
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05
Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
Материал стен	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
Отношение арендопригодной к общей площади	0,04
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04

Выводы. Таблица №4 «Диапазон цен (продажа/аренда) по 3 группам районов Нижегородской области, наиболее сопоставимых по местоположению с Чкаловским районом» (источники информации: цены предложений по данным аукционов на право заключения договоров аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности или в собственности министерства государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области. Данные взяты на сайтах www.government-nnov.ru, www.gosimno.ru, www.torgi.gov.ru)

	1 группа	2 группа	3 группа
продажа/офис (услуга)/руб. за 1 кв. м (без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных	28 726 — 32 728	25 106 — 31 982	21 287 — 24 716

расходов)			
продажа/торговое помещение/руб. за 1 кв. м (без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов)	29 111 — 34 295	27 829 — 33 102	23 829 — 25 444
продажа/произв-складское помещение/руб. за 1 кв. м (без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов)	9 282 — 14 526	8 627 — 13 200	8 200 — 11 829
аренда/офис (услуги)/руб. за 1 кв. м (без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов)	225 — 501	118 — 356	116 — 303
аренда/торговое помещение/руб. за 1 кв. м (без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов)	323 — 552	156 — 382	123 — 326
аренда/произв-складское помещение/руб. за 1 кв. м (без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов)	84 — 111	78 — 106	64 — 95

Из приведенного диапазона следует, что цены продаж и арендные ставки в районах 1 группы приблизительно одинаковы, таким образом, можно сделать вывод, что они сопоставимы по местоположению и обеспеченностью инфраструктурой (т. е. в качестве аналогов могут быть отобраны объекты аналоги, расположенные в районах 1 группы, перечисленные выше).

Часть характеристик проявляют специфику в зависимости от того, в каком регионе они используются, а часть не зависят от региона, а их различие обусловлено только статистической природой, которая неизбежно ведет к разбросу. В зависимости от этого следует формировать сегменты рынка, в пределах которых можно обобщать полученные характеристики. При таком обобщении, с одной стороны, формируя общие по всей России и единые по разнородным группам недвижимости параметры, мы рискуем получить сверх общие выводы, нивелирующие особенности регионов и отдельных типов объектов недвижимости. В этом случае есть риск получить мало что говорящие характеристики о рынке в целом, о которых образно говорят, как о «средней температуре по больнице». С другой стороны, попытки получить рыночные характеристики для каждого населенного

пункта или для каждой узкой группы объектов тоже не выглядят оправданными. Действительно, рынок представляет собой саморегулируемую систему. Он не допускает нарушения равновесия в течение длительного периода. Поэтому, если появляется сегмент рынка, в котором, например, прибыль предпринимателя существенно выше, чем в других сегментах, то по законам саморегуляции рынка в этот сегмент устремляются инвестиции, которые в силу конкурентного механизма свободного рынка приводят к выравниванию условий инвестирования и, соответственно, к обеспечению примерно такой же прибыльности проектов (при сохранении одинаковых рисков). Также инвариантной по различным сегментам рынка должна сохраняться доходность и ожидания роста арендных ставок и цен недвижимости. Трудно представить себе ситуацию, когда в сопоставимых по всем экономическим и социальным характеристикам населенных пунктах следует ожидать разнонаправленное движение (в одних рост, в других падение) цен. Поэтому чрезмерная сегментация рынка не всегда оправдана. Вопрос о формировании сегментов рынка, в пределах которых можно обобщать характеристики рынка, и использовать одно и то же значение, не является тривиальным и нуждается в дополнительных исследованиях.

Как отмечается в международных стандартах оценки, все подходы приводят к рыночной стоимости, если они опираются на рыночные данные. Поэтому без информации, отражающей ситуацию на рынке подобных объектов, оценка рыночной стоимости не может быть объективной. В соответствии с общепринятыми методиками оценщик работает как первичными данными, например, с ценами сделок (предложений) или арендных ставок объектов-аналогов, так и с обобщенными (интегрированными) характеристиками рынка, например, поправочными коэффициентами, обеспечивающими «приведение» данных по сопоставимым объектам к оцениваемому.

Первичная информация (цены продаж сопоставимых объектов, значения арендных ставок, финансовые характеристики конкретных компаний и т. д.) является важнейшим фактором достоверности и точности оценки.

Информация относительно параметров и характеристик рынка недвижимости (интегрированная информация) представляет собой результаты обработки первичной информации. Она, прежде всего, включает в себя поправочные коэффициенты (корректировки) для «приведения» данных по сопоставимым объектам недвижимости, необходимые для практической реализации сравнительного подхода. Это различного рода поправки на местоположение, наличие/отсутствие ремонта, масштабный фактор, поправки на ограниченный рынок или низкую ликвидность, доля земли в стоимости единого объекта недвижимости и т. п. Кроме того, такая информация включает обобщенные характеристики, относящиеся к отдельным сегментам рынка: скидки на торг (уторговывание), степень загрузки помещений конкретного типа и т. п. Если в отношении первичной информации относительно оцениваемого объекта недвижимости существуют некоторые перспективы с её получением, то ситуация с требуемыми для оценки общими характеристиками рынка выглядит значительно хуже. Недостаточно большой опыт российской оценки и, в еще большей степени, недостаточное внимание этой проблеме привели к тому, что российский оценщик не располагает необходимым информационным обеспечением. На данный момент отсутствуют единые сборники с требуемыми рыночными параметрами, которые оценщик смог бы использовать в процессе оценки. В этих условиях он вынужден решать проблему дефицита (отсутствия) необходимой информации «своими» способами.

Земельный рынок является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки являются базовым элементом производственной подсистемы рынка, то есть строительства новых объектов недвижимости.

Земельный рынок является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки являются базовым элементом производственной подсистемы рынка, то есть строительства новых объектов недвижимости.

Кроме того, как и прогнозировали эксперты Аналитического бюллетеня "Rway" на земельных рынках в центральных регионах РФ весь прошлый календарный год интенсивно шли процессы скупки земельных ресурсов для их последующей перепродажи. Земельный рынок Чкаловского района Нижегородской области характеризуется средней привлекательностью. Если здания и сооружения могут находиться в собственности, то земля в Нижнем Новгороде до недавнего времени предоставлялась только в аренду. С введением в действие нового Земельного кодекса у приватизированных предприятий появилась возможность выкупать используемые ими земельные участки и выставлять их на вторичный рынок, что в настоящее время имеет место в Нижегородской области.

Вторичный рынок права собственности на земельные участки еще не получил должного развития, хотя отдельные продажи уже состоялись, что дает возможность в будущем использовать конкретные рыночные данные.

Выделяют два сегмента рынка:

- первичный, где продавцом выступает Администрация муниципального района Нижегородской области.
- вторичный, где продавцами выступают арендаторы, приобретшие ранее право аренды или собственности на первичном рынке.

Классификация земельных участков (7 категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т. п.);
 - населенных пунктов (городов, деревень, сёл и т. д.);
 - промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д.;
 - особо охраняемых территорий и объектов;
 - лесного фонда;
 - водного фонда;
- запаса.

Таблица №5 «Соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования («Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 3 «Земельные участки»)».

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	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
2	Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
			Земельные участки для размещения гостиниц
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религии
3	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельхозназначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов. Земельные участки общежитий
4.2	Земли под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения домов

		Земли сельхозназначения	индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

Мониторинг и основные ценообразующие факторы на земельном рынке (источник информации - «Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 3 «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год)

Таблица №6 «Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС»

№	Название фактора	Вес фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,18
3	Наличие электроснабжения на участке	0,18

4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
5	Наличие газоснабжения на участке	0,09
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

Выводы. Таблица №7 «Диапазон цен (продажа) по 3 группам районов Нижегородской области, наиболее сопоставимых по местоположению с Чкаловским районом (источники информации: цены предложений по данным аукционов о продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности или в собственности министерства государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области (www.government-nnov.ru, www.gosimno.ru, www.torgi.gov.ru), а также, данные сайта www.gipernn.ru

	1 группа	2 группа	3 группа
Земли под МЖС/руб. за 1 кв. м	500 — 2000	400 — 1500	380 - 1200
Земли под ИЖС/руб. за 1 кв. м	400 — 1600	300 — 1200	250 - 800
Земли под офисно-торговую застройку/руб. за 1 кв. м	600 — 3000	400 — 2400	400 — 1600
Земли под индустриальную застройку/руб. за 1 кв. м	700 — 3100	430 — 2600	380 — 1700
Земли под объекты рекреации и объекты лечебно-оздоровительного назначения/руб. за 1 кв. м	220 — 600	160 — 540	130 — 430
Земли сельхозназначения/руб. за 1 кв. м	10 — 120	6 — 90	5 — 80

Из приведенного диапазона следует, что цены продаж в районах 1 группы приблизительно одинаковы, таким образом, можно сделать вывод, что они сопоставимы по местоположению и обеспеченностью инфраструктурой (т.е. в качестве аналогов могут быть отобраны земельные участки, расположенные в районах 1 группы, перечисленные выше).

6.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

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

наивысшей стоимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования обычно выполняется:

- для участка земли как свободного
- для участка земли с существующими улучшениями.

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).

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Однако, в данном случае ситуация иная. Здание в целом, как единый объект недвижимости безусловно превышает стоимость участка земли. Кроме того, исходя из цели оценки снос имеющегося здания и возведение нового представляется юридически и финансово необоснованным, а так же объект оценки расположен внутри здания и поэтому собственник (будущий собственник) объекта оценки ограничен в своих возможностях самостоятельно использовать свою долю в земельном участке. В связи с изложенным относящийся к объекту оценки участок земли не может рассматриваться как свободный. Поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность (подъезд к объекту), неудобства расположения, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентную способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений,

расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования: жилое; офисное; торговое; производственно-складское.

Характеристики и ценообразующие факторы по данным объектам (см. раздел 6.2).

При анализе оптимального варианта использования проведен качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Таблица №5 «Анализ возможных видов использования объекта»

Факторы	Производственное и складское назначение	Офисное (административное) назначение, услуги	Торговое назначение, услуги
Потенциал месторасположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	-	-
Правовая обоснованность	+	-	-
Физическая возможность	+	-	-
Финансовая оправданность	+	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-
ИТОГО	6	0	0

Вывод: исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования объекта недвижимости, право пользования которым оценивается, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его текущее использование.

7. Методика оценки (последовательность определения рыночной стоимости объекта недвижимости)

Оценка прав на объект недвижимости производится в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности ФЗ 135 (и поправками к нему), стандартами оценки: Стандарты осуществления оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО №10, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Приказ от 20.05.2015 № 297, Приказ от 20.05.2015 № 298, Приказ от 20.05.2015 № 299, Приказ от 25.09.2014 № 611, Приказ от 01.06.2015 № 327; Приказ от 01.06.2015 № 328). Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО — 2010). Утверждены Советом Общероссийской организации оценщиков

«Российское общество оценщиков» 18.12.2009 года, введены в действие с 01.01.2010 года (выписка из протокола №284 от 18.12.2009 года).

В оценочной практике при определении рыночной стоимости пакета прав на имущество (движимого и недвижимого) обычно используют три основных подхода к оценке: доходный, затратный, сравнительный.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- осмотр объекта в присутствии заинтересованных сторон;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- изучение проектных данных, данных о фактическом состоянии зданий и сооружений, полученных в результате осмотра, а также сведений об использовании и происхождении объекта, полученных от представителей Заказчика;
- сбор необходимой информации, в том числе изучение договоров;
- применение общепринятых подходов к оценке стоимости; обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

Затратный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В рамках затратного подхода рыночная стоимость недвижимости равна стоимости воспроизводства объекта оценки (стоимости замещения объекта оценки) плюс стоимость земли.

Доходный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Основным положением оценки по её доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход. Настоящий подход подразумевает, что цена собственности (имущественного комплекса) на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи здания в аренду или размещение на его площадях доходного бизнеса. При этом принято считать, что доход, приносимый бизнесом, равен экономии на аренде, то есть, аналогичен доходу, полученному от сдачи в аренду.

Сравнительный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход основан на принципе замещения и реализуется через предпосылку о том, что когда существует альтернативный выбор аналогичной собственности, рыночная стоимость имеет тенденцию останавливаться на цене

приобретения равно приемлемой замены при условии, что не возникнет временных задержек при приобретении объектов, которые могут служить заменой. Другими словами, из всех объектов недвижимости, имеющих относительно равные преимущества, потенциальный покупатель выберет тот, который имеет более низкую цену.

Для определения стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета Оценщик использовал три традиционных подхода к оценке: затратный, доходный и сравнительный.

8. Затратный подход при оценке стоимости объекта недвижимости

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

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

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

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

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

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Для определения восстановительной стоимости использовались сборники УПВС и общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Оценка производилась согласно УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений).

В данном отчете стоимость строительства зданий и сооружений оценивается по стоимости замещения.

Для расчета использована следующая формула для определения стоимости воспроизводства объекта:

$$C = (C_{пв} + C_z - И)$$
 где $C_{пв}$ - полная восстановительная стоимость, строительства объекта (стоимость замещения без учета износа), C_z - стоимость земельного участка, $И$ - сумма накопленного износа

8.1. Определение стоимости замещения объекта без учета износа

Расчет стоимости замещения без учета износа здания велся методом сравнительной единицы. Индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г. принят по Постановлению Госстроя №94 от 11.05.83, индекс перехода от сметных цен 1984 г. к ценам 1991 года (Письмо Госстроя СССР от 06.06.90 № 14-Д и от 12.09.90 № 15-Д); индекс перехода от

цен 1991 г. к ценам на 4 квартал 2018 г. по данным, опубликованным в Региональном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве" №2 (110) за 2 квартал 2018 г. (коэффициент на 4 квартал 2018 г. прогнозный).

Формула расчета полной восстановительной стоимости:

$$C_{пв} = УС_{(69)} * O * I_{(69-91)} * I_{(91-2018)} * ПП, \text{ где}$$

C_{пв} - полная восстановительная стоимость объекта оценки

УС₍₆₉₎-стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969 г. (базисный показатель)

O - строительный объем здания, м³.

I₍₆₉₋₉₁₎ - коэффициент перехода от цен 1969 г. к ценам 1991 г. К = 1,88 – общий коэффициент приведения цен 1969 г. к ценам 1991 г. равен 1,21*1,55=1,88:

1,21 – коэффициент перехода от цен 1969 к ценам 1984 г. (Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83);

1,55 - коэффициент перехода из цен 1984 к ценам 1991 года (Письмо Госстроя СССР от 06.06.90 № 14-Д и от 12.09.90 № 15-Д)

Предпринимательский доход (прибыль застройщика, прибыль 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 пособии, она принималась равной 30%. В примерах, помещенных в книге Е.И. Тарасевича, прибыль инвестора равна 15% - 20%. В статье: Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости, опубликованной Л.А.Лейфером прибыль предпринимателя варьируется в диапазоне 10-25%. На основании выше изложенного при дальнейших расчетов Оценщик принимает прибыль предпринимателя в размере 24%.

Таблица №6 «Основные показатели, применяемые при расчете стоимости замещения объекта недвижимости»

Стоимость объема площади в 1969 г., руб.	ед. или в ценах	I_{69-18} $1,88 * 82,07 =$ 154,29	Строительный объем, м ³	Прибыль предпринимателя
12,5		154,29	890	1,24

12,5 – стоимость 1м³ по УПВС сборник №2, табл.128

8.2. Определение накопленного износа

Накопленный износ – это сумма физического, функционального и внешнего износа. Физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно - климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом и их восстановительной стоимости.

Физический износ может быть устранимым и неустранимым.

Под устранимым физическим износом понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. Предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

Проценты износа конструктивных элементов определены в данном отчете в соответствии с ВСН 53-86 (р).

Неустранимый физический износ здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости конструкций и элементов (за вычетом устранимого физического износа), пропорционально отношению фактических и прогнозируемых сроков службы конструкций и элементов.

Фактические сроки эксплуатации конструкций и элементов определяются с даты ввода в эксплуатацию здания или с даты проведения ремонта (замены). Прогнозируемые сроки эксплуатации учитываются для двух типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим конструкциям отнесены строительные конструкции, образующие несущий остов здания. Срок их эксплуатации совпадает со сроком эксплуатации здания в целом. Остальные конструкции и элементы здания отнесены к короткоживущим конструкциям, которые за срок эксплуатации здания могут неоднократно заменяться.

Функциональный износ или функциональное устаревание вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта меньше или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости (ценности). Функциональный износ считается неустранимым, когда стоимость ремонта или замены вышедших из моды (устаревших) или неприемлемых компонентов превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости (ценности).

Внешний износ обусловлен местоположением объекта и сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении.

Настолько же изменяется и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

Величина накопленного износа оцениваемого здания определена **методом разбивки**.

Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учёте всех видов износа.

8.3. Определение физического износа

Величина износа определялась по «Правилам оценки физического износа ВСН 53 – 86 (р)», утвержденных Госгражданстроем. Расчёт велся в зависимости от состояния конструктивного элемента с учётом срока его службы.

Физический износ объекта оценки

Таблица №7 «Расчет величины физического износа»

№ п/п	Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов	Износ конструктивных элементов в %	Удельный износ конструктивных элементов в %
1	Фундаменты	10	40	4
2	Каркас, стены и перегородки	30	40	12
3	Покрытие и перекрытия	8	40	3,2
4	Кровля	9	40	3,6
5	Полы	12	40	4,8
6	Проемы	13	45	5,85
7	Отделочные работы	5	40	2
8	Внутренние сан.-тех. и электрические устройства	8	40	3,2
9	Прочие работы	5	40	2
	И Т О Г О :	100		40,65

8.4. Функциональный износ

В нашем случае оцениваемый объект соответствует современным требованиям по архитектурным, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности и другим функциональным характеристикам. Функциональный износ с точки зрения Оценщика представляется применять некорректным.

8.5. Внешний износ

Внешний износ – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (ГОСТ Р 51195.0.02-98).

Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т. д. В нашем случае применение расчётов внешнего износа Оценщику представляется некорректным.

8.6. Расчет стоимости земельного участка

8.6.1. Методика оценки (последовательность определения стоимости земельного участка)

В оценочной практике при определении рыночной стоимости пакета прав на имущество (движимого и недвижимого) обычно используют три основных подхода к оценке: доходный, затратный, сравнительный.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- осмотр объекта в присутствии заинтересованных сторон;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- изучение проектных данных, данных о фактическом состоянии зданий и сооружений, полученных в результате осмотра, а также сведений об использовании и происхождении объекта, полученных от представителей Заказчика;
- сбор необходимой информации, в том числе изучение договоров;
- применение общепринятых подходов к оценке стоимости;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

Затратный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В рамках затратного подхода рыночная стоимость недвижимости равна стоимости воспроизводства объекта оценки (стоимости замещения объекта оценки) плюс стоимость земли.

Доходный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Основным положением оценки по её доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход. Настоящий подход подразумевает, что цена собственности (имущественного комплекса) на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи здания в аренду или размещение на его площадях доходного бизнеса. При этом принято считать, что доход, приносимый бизнесом, равен экономии на аренде, то есть, аналогичен доходу, полученному от сдачи в аренду.

Сравнительный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход основан на принципе замещения и реализуется через предпосылку о том, что когда существует альтернативный выбор аналогичной собственности, рыночная стоимость имеет тенденцию останавливаться на цене приобретения равно приемлемой замены при условии, что не возникнет временных задержек при приобретении объектов, которые могут служить заменой. Другими словами, из всех объектов недвижимости, имеющих относительно равные преимущества, потенциальный покупатель выберет тот, который имеет более низкую цену.

Для определения стоимости земельного участка в рамках настоящего отчета Оценщик использовал один традиционный подход к оценке: сравнительный.

8.6.2. Методы оценки земельных участков

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных [распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.](#)

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования арендатором земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости земельного участка может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

В данной работе процесс оценки заключается в определении рыночной стоимости прав собственности объекта методами сравнительного подхода к оценке земельных участков, рекомендованных «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. При применении методов оценки исходят из допущения, что объект недвижимости используется наиболее эффективным образом (непрерывное условие оценки именно рыночной стоимости).

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков 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.

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения земельной ренты от него (принцип ожидания). При этом под земельной рентой понимается доход за определенный период времени, получаемый от земельного участка при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его правовых характеристик (целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования 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.

8.6.3 Расчет рыночной стоимости земельного участка затратным подходом

Затратный подход, как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельных участков - объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим. На основании изложенного оценщик считает не корректным применение затратного подхода в настоящем отчёте.

8.6.4 Сравнительный подход

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных [распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р](#), с учетом следующих особенностей.

При оценке рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы: наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами, аналогичными оцениваемому, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Сравнительный подход наиболее действенен для тех объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая информация на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации. В настоящее время имеется достаточно информации для применения данного метода.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными единицами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Исходя из практики, для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее 3 предполагаемых к продаже или фактически реализованных объектах, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, использованию и т.п.

Вряд ли вызывает сомнение утверждение, что ни один из выбранных объектов сравнения не будет практически соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими и экономическими. В нашем случае в качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 м² в рублях общей площади объекта.

Результаты расчетов представлены в таблице.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые анализируются в обязательном порядке:

1. Права собственности на недвижимость
2. Условия финансирования
3. Условия продажи
4. Состояние рынка (время продажи)
5. Месторасположение

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

При изучении рынка продаж земельных участков Оценщиком в качестве сравнимых объектов выбрано 3 участка по состоянию на дату проведения оценки, земельные участки, предложенные на продажу на местном рынке, сопоставимы по местоположению с объектом оценки, и имеют следующие характеристики:

Таблица №8 «Описание основных характеристик объектов-аналогов»

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Богородский район	Богородский район	Балахнинский район
Категория земель, разрешенное использование	Земли населенных пунктов. Под коммерческое строительство.	Земли населенных пунктов. Под коммерческое строительство.	Земли населенных пунктов. Под коммерческое строительство.
Стоимость, руб.	110000000	6300000	9000000
Площадь кв. м	1130000	100000	90000
Контактное лицо	Болдонов Виктор Борисович 8-908-157-57-59	Гаврюшова Елена Сергеевна 8-953-415-89-10	Плакидин Николай Алексеевич 8-910-386-81-14
Источник информации	www.gipernn.ru	www.gipernn.ru	www.gipernn.ru
Описание	Участок под коттеджную застройку, 46 км от Нижнего Новгорода, есть озеро, своя магистраль газопровода среднего давления. ТП 250 кВт. Асфальтированный подъезд	д.Оринкино, рядом с деревней, озером и лесополосой. Электричество на участке. На противоположном берегу озера коттеджный поселок со всеми коммуникациями	д.Липовка, участок под коттеджную застройку. Коммуникации — газ, свет по границе. Асфальт до участка. 30 км от Нижнего Новгорода

Таблица №5 «Расчет стоимости 1 кв. м объекта оценки»

	Сходный объект №1	Сходный объект №2	Сходный объект №3
Цена предложения на продажу, руб.	110000000	6300000	9000000
Площадь, кв. м	1130000	100000	90000
Стоимость 1 кв. м	97	63	100

	Сходный объект №1	Сходный объект №2	Сходный объект №3
Поправка на снижение цены в ходе торгов	0,94	0,94	0,94
Корректировка на местоположение участка	1,00	1,00	1,00
Корректировка на расположение относительно автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)	1,27	1,27	1,27
Корректировка на передаваемые имущественные права	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие электроснабжения на участке	1,00	1,00	1,00
Корректировка на свободный подъезд	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации на участке	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие газоснабжения на участке	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке	1,00	1,00	1,00
Корректировка на инженерно-геологические условия	1,00	1,00	1,00
Корректировка на асфальтирование участка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	116	75	119
Стоимость за 1 кв. м, руб.	103		
Площадь объекта	1813		

	Сходный объект №1	Сходный объект №2	Сходный объект №3
оценки, кв.м			
Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	186739		

Стоимость 1 м² земельного участка, определенная сравнительным подходом, рассчитана как среднеарифметическое значение 3 аналогичных объектов и на дату определения стоимости составляет 103 руб.

Корректировка цен сопоставимых объектов

1. *На снижение цены в ходе торгов между покупателем и продавцом* – корректировка производилась по объектам, продавцом которых является риэлторская компания и составит 0,94 (на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год, таб.78).

2. *Местоположение.* Как уже было сказано выше, при поиске и выборе сравнимых объектов Оценщик руководствовался тем, чтобы их местоположение и окружение наиболее оптимально соответствовало местоположению и окружению оцениваемого объекта по своей престижности и привлекательности.

Согласно данным, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год, объекты аналоги сопоставимы по местоположению с объектом оценки, следовательно, оценщиком не вводится корректировка в данном разделе.

3. *Расположение относительно автомагистралей.* Объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому не вводится корректировка в данном разделе. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год.

4. *Общая площадь (фактор масштаба).* Объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки, поэтому оценщиком вводится корректировка в данном разделе, которая составит 1,27 - «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год, таб.52.

5. *Передаваемые имущественные права.* Сравнение производится при передаче одинаковых или оформленных прав собственности по объекту и аналогам. Поправка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к данным объектам недвижимости. Объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому не вводится корректировка на передаваемые имущественные права. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год.

6. *Наличие электроснабжения на участке.* По данному параметру объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому оценщиком не вводится корректировка в данном разделе. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год.

7. *Свободный подъезд.* По данному параметру объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому оценщиком не вводится корректировка в данном разделе.

«Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год.

8. *Наличие водоснабжения и канализации на участке.* В данном разделе корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год.

9. *Наличие газоснабжения на участке.* В данном разделе корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год.

10. *Наличие железнодорожной ветки на земельном участке.* В данном разделе корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год.

11. *Инженерно-геологические условия.* В данном разделе корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год.

12. *Асфальтирование участка.* В данном разделе корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год.

13. *Корректировка на функциональное назначение объекта.* При поиске и выборе сравниваемых объектов Оценщик старался руководствоваться тем, чтобы объекты сравнения в первую очередь были сопоставимы по признаку их потенциального использования (основного функционального назначения площадей). Объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому в данном разделе не вводится корректировка. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год.

Примечание. Корректировки на наличие построек на участке и на форму участка не применяются (на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год).

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью застройки с учетом отмотки, рассчитанная сравнительным подходом, округленно составляет 187 000 руб.

Таблица №10 «Расчет стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода»

Наименование объекта	Стоимость ед. объема или площади в ценах 1969 г., руб.	I_{69-18} 1,88*82,07 = 154,29	Строительный объем/протяженность, куб. м/м	ПП	Износ, %
Котельная	12,5	154,29	890	1,24	41
Стоимость	2128430,55				

замещения без учета износа, руб.					
Стоимость замещения с учетом износа, руб.	1255774,02				
Стоимость замещения с учетом износа, с учетом округления, руб.	1255774				
Стоимость земельного участка, руб.	187000				
Итоговая стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, руб.	1442774				

Стоимость объектов оценки, определенная затратным подходом по состоянию на дату оценки составляет 1 442 774 руб.

9. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота

информации. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными единицами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Вряд ли вызывает сомнение утверждение, что ни один из выбранных объектов сравнения не будет практически соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими и экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. В нашем случае в качестве единицы сравнения был выбран 1 м² общей площади объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В оценочной практике принято выделять семь основных элементов сравнения, которые анализируются в обязательном порядке:

- условия продажи;
- права собственности на недвижимость;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- использование;
- состояние рынка (время продажи);
- условия финансирования.

Изучение рынка продажи аналогичных объектов позволило отобрать 4 объекта в наибольшей степени приближающихся к оцениваемому объекту. Анализ производился на основе цен предложения. Так как на рынке нежилой недвижимости, в отличие от рынка жилья, объекты значительно различаются по своим планировочным решениям, размеру площадей и т.п., то, если их невозможно сгруппировать по конкретному обобщающему признаку, кроме как по потенциальному использованию площадей (офисные, торговые, складские или производственные), принято принимать за единицу сравнения квадратный метр общепользуемой площади.

На этапе сбора исходной информации нам не удалось найти достаточно данных о сделках купли-продажи объектов, сходных с объектом оценки. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение покупки объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Оценщиком был выбран сектор рынка, связанный с продажей аналогичных объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки.

Таблица №6 «Объекты аналоги. Продажа»

	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3	
Район	Городской	округ	Перевозский	район,	Павловский	район,

	Шахунья, р.п.Вахтан	с.Шпилёво, ул.Микрорайон, 12А	г.Горбатов, ул.Коммуны
Возможное использование	Любое	Офисное, производственно- складское, любое	Офисное, складское
Тип объекта	Здание	Здание	Здание
Этажность	2	2	2
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да
Красная линия	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Среднее	Требуется ремонт	Требуется ремонт
Концентрация населения в районе нахождения объекта	Средняя	Средняя	Средняя
Ограниченность доступа	Нет	Нет	Нет
Близость к остановкам общественного транспорта	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Возможность парковки	Организованная	Организованная	Организованная
Дополнительная существенная информация	Кирпичное здание	Кирпичные стены	2-этажное кирпичное здание, под металлической крышей
Источник информации	www.gipernn.ru	www.gipernn.ru	www.gipernn.ru
Контактное лицо	Халимбекова Земфира Равильевна 8-904-927-39-27	Артём 8-929-053-58-08	Дина Васильевна 8-910-871-68-68
Стоимость с учетом НДС (18%), руб.	700000	1190000	1500000
Площадь, кв. м	313,1	953	960

Корректировка цен сопоставимых объектов.

Значение корректировок определялось в границах расширенного и доверительного интервалов, поскольку приведенные в справочнике интервалы (диапазоны) значений отражают многообразие ситуаций, характерных для рынка. Но каждый новый случай оценки имеет свои особенности, поэтому вопрос о выборе конкретных значений внутри приведенного интервала остается за оценщиком, работающим с конкретным объектом в конкретной ситуации (с.47-48 «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год).

1. *На снижение цены в ходе торгов между покупателем и продавцом* – корректировка производилась по объектам, продавцом которых является риэлторская компания и составит 0,96 - «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.27-30.
2. *Местонахождение.* По данному параметру вводится корректировка, поскольку объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки. Корректировка составит 1,32 - «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.40-42.
3. *Наличие железнодорожной ветки.* По данному параметру не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.44-45.
4. *Доступ к объекту.* По данному параметру корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.46-47.
5. *Наличие ограждения.* По данному параметру корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.48-49.
6. *Общая площадь (фактор масштаба).* По данному параметру вводится корректировка, поскольку объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки. Корректировка составит 1,05 к аналогу №1 и 1,15 к аналогам №№2,3 - «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.50-52.
7. *Тип объекта.* По данному параметру не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.53-54.
8. *Физическое состояние объекта.* По данному параметру вводится корректировка, поскольку объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки. Корректировка составит 0,95 - «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.55-57.
9. *Состояние отделки.* По данному параметру корректировка вводится, поскольку объекты аналоги №№2,3 не сопоставимы с объектом оценки. Корректировка составит 1,17 - «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.59-61.
10. *Наличие отопления.* По данному параметру не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.63-64.

11. *Расположение встроенного помещения в здании (этаж).* По данному параметру корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.65-68.

12. *Материал стен.* По данному параметру не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.69-72.

13. *Наличие грузоподъемных механизмов.* По данному параметру не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.73-74.

14. *Наличие холодильных камер.* По данному параметру не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.75-76.

15. *Функциональное назначения объекта.* По данному параметру корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.77-80.

16. *Назначение частей промбазы.* Данная корректировка вводится при необходимости, для расчета арендной платы за открытую площадку (при отсутствии прямой информации), можно использовать данный коэффициент перехода от арендной ставки за холодный склад на той же промбазе. По данному параметру корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.81-82.

17. *Назначение частей производственно-складского комплекса.* Объектами оценки часто являются объекты, в состав которых входят площадки с различным функциональным назначением (административно-офисные и бытовые помещения, здания вспомогательного назначения). По данному параметру не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.83-84.

Таблица №7 «Расчет стоимости 1 кв. м объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода»

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость, руб.		700000	1190000	1500000
Общая площадь, кв. м	264,9	313,1	953	960
Стоимость за 1		2236	1249	1563

кв. м, руб.				
Корректировка на уторговывание		0,96	0,96	0,96
Корректировка на местонахождение		1,32	1,32	1,32
Корректировка на наличие железнодорожной ветки		1,00	1,00	1,00
Корректировка на доступ к объекту		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие ограждения		1,00	1,00	1,00
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)		1,05	1,15	1,15
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,17	1,17
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00
Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)		1,00	1,00	1,00
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие		1,00	1,00	1,00

грузоподъемны х механизмов				
Корректировка на наличие холодильных камер		1,00	1,00	1,00
Корректировка на функционально е назначение объекта		1,00	1,00	1,00
Корректировка на назначение частей промбазы		1,00	1,00	1,00
Корректировка на назначение частей производственн о-складского комплекса		1,00	1,00	1,00
Скорректирова нная стоимость за 1 кв. м, руб.	2590	2975	2130	2665
Итоговая стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	686091			

Примечание. По данным анализа рассматриваемого сектора рынка коммерческой недвижимости стоимость 1 квадратного метра объекта оценки не попадает в приведенный диапазон, поскольку статистические данные взяты усредненные, где в расчет взяты как встроенные помещения, так и отдельно стоящие здания, как помещения, расположенные в жилых домах, так и в отдельно стоящих зданиях различного назначения, расположенные в центре административного района и на периферии, в состоянии как хорошем, так и в состоянии «евроотделка» и др. Вследствие этого к объектам аналогам применены корректирующие коэффициенты (поправочные), следовательно, рассчитанная стоимость 1 кв. м не обязательно попадет в заявленный диапазон цен предложений на рынке коммерческой недвижимости в Чкаловском районе Нижегородской области, что и наблюдается в данном отчете.

Стоимость 1 кв. метра определялась как среднеарифметическое скорректированных значений стоимостей 1 кв. м 4 аналогов.

Итоговая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, определялась как S (площадь объекта оценки, кв. м) * стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.).

Итого: стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляет 686 091 руб.

10. Расчет стоимости объекта недвижимости доходным подходом

10.1 Выбор метода определения стоимости

Оценка недвижимости по её доходности основывается на принципе ожидания, говорящем о том, что стоимость собственности определяется величиной будущих выгод от ее использования владельцем. Другим положением оценки по её доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, в нашем случае настоящий подход подразумевает, что цена собственности (встроенного помещения) на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи объекта недвижимости в аренду. Расчет стоимости объекта недвижимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации дохода или анализа дисконтированных потоков наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен либо один из этих методов, либо оба.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов (объектов, требующих дополнительных инвестиций, вновь возводимые объекты и т.п.).

Рассматриваемый объект мы относим к объектам со стабильно предсказуемыми потоками, и поэтому нами использовался метод прямой капитализации.

Потоки дохода в период владения капитализируются в текущую общую стоимость. Базовой для этого подхода является формула:

$PV = NOI / R_k$, где: PV – текущая стоимость объекта недвижимости; NOI – чистый операционный доход; R_k – коэффициент капитализации.

В данном отчёте использовался метод прямой капитализации, который даёт достаточно точную оценку текущей стоимости объекта в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Процедура включала в себя следующие шаги:

- Расчёт потенциального валового дохода (ПДВ) в ближайший год.
- Определение возможных потерь от вакансий (простоя) помещений и потерь при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД).
- Расчёт чистого операционного дохода (ЧОД).
- Обоснование величины коэффициента капитализации.
- Определение текущей стоимости недвижимости.

10.2 Определение нормы капитализации

Стоимость объекта по методу прямой (непосредственной) капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$V = I / R$; где V – стоимость; I – среднегодовой чистый операционный доход; R – коэффициент капитализации (общая ставка дохода).

Формула является следствием так называемой «IRV» формулы: **$I=R*V$** , устанавливающей связь между доходом и стоимостью.

В общем случае коэффициент капитализации может содержать ряд составляющих, наличие или отсутствие которых зависит от целого ряда факторов: вида, актива, способа и времени его эксплуатации, наличия или отсутствия факта продажи актива и др.

Чувствительность текущей стоимости к изменениям коэффициента капитализации

Правильность выбора величины коэффициента капитализации оказывает большое влияние на оценку стоимости. Ошибка в его выборе может привести либо к существенному завышению, либо к занижению стоимости недвижимости.

По существу, метод прямой капитализации представляет собой перевод дохода за один год в текущую стоимость.

Метод прямой капитализации применяется в тех случаях, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода. Доход является стабильным, или, по крайней мере ожидается, что текущие денежные доходы приблизительно будут равны будущим или темпы их роста умеренны. Это касается, например, объектов с четко определенной арендной платой (чистая аренда) на многие годы вперед. В силу того, что текущая стоимость очень чувствительна к изменениям коэффициента капитализации, для использования метода прямой капитализации необходимо тщательное обоснование величины коэффициента капитализации.

Достоинства и недостатки метода прямой капитализации

Основное преимущество этого метода – простота расчетов. Другое преимущество состоит в том, что метод прямой капитализации так или иначе непосредственно отражает рыночную конъюнктуру. Это связано с тем, что при его определении, как правило, берется достаточно большое количество сделок с недвижимостью и проводится их анализ, с точки зрения соотношения дохода и стоимости.

Однако метод не следует применять, когда отсутствует информация о рыночных сделках или не проведен их экономический анализ. Метод не рекомендуется применять и в том случае, если объект еще не построен: не вышел на режим стабильных доходов или отсутствует информация о них. Нельзя применять метод, когда объект подвергнулся серьезным разрушениям в результате стихийного бедствия или пожара. То есть когда объект требует серьезной реконструкции.

Метод имеет еще один достаточно серьезный недостаток. Дело в том, что в формуле расчета текущей стоимости присутствует ежегодный доход. В качестве этого дохода при оценке недвижимости берется чистый операционный доход или прибыль до налогообложения. Это такой доход, который получается из потенциального валового дохода после вычитания из него всех возможных потерь и операционных расходов, включая резерв на замещение. Как правило, эта информация очень часто относится к разряду коммерческих тайн, и, следовательно, доступ к ней крайне ограничен: в обществе не принято заглядывать в чужой карман. В силу этого задача сбора информации о рыночных сделках и, следовательно, расчета коэффициента капитализации выливаются в достаточно сложную проблему.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, и, во-вторых, получить вознаграждение за использование инвестиций. В связи с этим возврат вложенных инвестиций принято делить на возврат вложенного капитала (норма возврата) и получение дохода на капитал (норма дохода).

Для определения *ставки (нормы) дохода* Оценщиком в настоящем отчете использовался *метод построения*.

Метод построения формализуется в следующем виде: норма дохода = безрисковая ставка + премия за ликвидность + инвестиционный менеджмент + премия за риск.

1. *Безрисковая ставка* определяется на основании показателей по безрисковым операциям и, как правило, приближается к реальной норме отдачи на капитал. Другими словами, это ставка очищенная от инфляционных ожиданий. На внутреннем Российском рынке инвестиций, и в частности для рынка недвижимости безрисковые показатели, как правило, берутся исходя из курсов ценных бумаг государственного займа или ставок по депозитам банков высокой категории надежности (сравнимой длительности и размера суммы). Данные ставки содержат в себе составляющие инфляции. Поэтому при определении нормы дохода поправка на инфляцию вводиться не будет. Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана текущая на дату оценки ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям и векселям), так как считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается). Таким образом, безрисковая ставка по состоянию на дату проведения оценки составляет 7,17% (МинФин РФ).

2. *Премия за риск* в рассматриваемом случае будет представлена следующими составляющими:

3. *Поправка на дополнительный риск.* Степень риска значительно варьирует в зависимости от форм капиталовложений. Компенсация за риск вложений в недвижимость определяется с учетом различных факторов, при этом под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов или вероятность осуществления прогнозных оценок, принимаем её равной 0,23-0,25 от безрисковой ставки.

4. *Поправка на ликвидность* - поправка на длительную экспозицию при продаже в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора. Поправка на низкую ликвидность для оцениваемого объекта рассчитывается в соответствии с продолжительностью экспонирования объекта на открытом рынке (маркетинговым временем). Срок экспозиции объекта оценки на открытом рынке составляет, согласно базы данных Оценщика, менее 3 месяцев. Исходя из этого, величина поправки на ликвидность составит: безрисковая ставка / 12 мес. * 4 мес.

5. *Премия за управление инвестициями* - представляет премию за риск управления инвестициями (принятие решения о продаже или удержании актива, выбор различных вариантов финансирования и т.п.). По нашему мнению, для оцениваемого объекта премия за управление инвестициями составляет 0.06-0.22 от безрисковой ставки. То есть все три составляющие коэффициента капитализации (без учета безрисковой ставки) жестко привязаны к безрисковой ставке и составляют от неё определенную долю. Источники: (С.В. Гриненко [Экономика недвижимости](#) Конспект лекций. Таганрог: [Изд-во ТРТУ](#), 2004. Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 08.08.2006г. № 2455-р, Оценка недвижимости, А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Москва, «Финансы и статистика», 2003 год.

Таблица №8 «Расчет нормы дохода на капитал»

Безрисковая ставка (БР), %	Поправка на дополнительный риск (0.23 от БР), %	Поправка на ликвидность (БР/12*4), %	Премия за управление инвестициями (0.06 от БР), %	Норма дохода на капитал, %
7,17	1,65	2,39	0,43	11,64

Для определения годового дохода от сдачи в аренду объекта оценки необходимо определить стоимость арендной платы за 1 кв. метр. В связи с этим оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с арендой аналогичных объектов

недвижимости. На текущий момент времени на вторичном рынке ставки аренды предлагаются в рублях за 1 м² в месяц.

Таблица №9 «Объекты аналоги. Аренда»

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Район	Городецкий район, д.Чернораменье	Город Богородск, ул.Пушкина	Город Бор, ул.Клубная, дом 1А
Возможное использование	Любое	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип объекта	Здание	Здание	Здание
Этажность	2	1	1
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да
Красная линия	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Средняя	Средняя	Средняя
Концентрация населения в районе нахождения объекта	Средняя	Средняя	Средняя
Ограниченность доступа	Нет	Нет	Нет
Близость к остановкам общественного транспорта	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Возможность парковки	Организованная	Организованная	Организованная
Дополнительная существенная информация	Есть офисные, подсобные помещения, кухня, два санузла, душевая, горячая и холодная вода, котельная, кабинеты, помещения свободного назначения. Стены кирпичные	Стены каркасно-панельные. Здание однопролетное, оборудовано кран-балкой 5 т, электричество есть, все коммуникации рядом	Холодный склад, высота перекрытия 8,2 м, ворота 4,3 метра, ширина 3,9 метра, стены кирпичные. Охраняемая территория предприятия
Источник информации	www.gipernn.ru	www.gipernn.ru	www.gipernn.ru
Контактное лицо	Виталий 8-950-376-11-11	Адвекс, Елена 8-910-129-53-68	Сергей 8-910-790-75-98
Стоимость с учетом НДС (18%),	100000	102000	75000

руб.			
Площадь, кв. м	2100	2040	1000

Корректировка цен сопоставимых объектов

Значение корректировок определялось в границах расширенного и доверительного интервалов, поскольку приведенные в справочнике интервалы (диапазоны) значений отражают многообразие ситуаций, характерных для рынка. Но каждый новый случай оценки имеет свои особенности, поэтому вопрос о выборе конкретных значений внутри приведенного интервала остается за оценщиком, работающим с конкретным объектом в конкретной ситуации (с.47-48 «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год).

1. *На снижение цены в ходе торгов между покупателем и продавцом* – корректировка производилась по объектам, продавцом которых является риэлторская компания и составит 0,96 - «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.27-30.
2. *Местонахождение в пределах города.* По данному параметру корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.40-42.
3. *Наличие железнодорожной ветки.* По данному параметру не вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.44-45.
4. *Доступ к объекту.* По данному параметру корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.46-47.
5. *Наличие ограждения.* По данному параметру корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.48-49.
6. *Общая площадь (фактор масштаба).* По данному параметру не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.50-52.
7. *Тип объекта.* По данному параметру не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.53-54.
8. *Физическое состояние объекта.* По данному параметру корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская

недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.55-57.

9. *Состояние отделки.* По данному параметру не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.59-61.

10. *Наличие отопления.* По данному параметру вводится корректировка, поскольку объект аналог №3 не сопоставим с объектом оценки. Корректировка составит 0,81 - «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.63-64.

11. *Расположение встроенного помещения в здании (этаж).* По данному параметру корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.65-68.

12. *Материал стен.* По данному параметру не вводится корректировка, поскольку данная корректировка учтена в разделе «физическое состояние объекта». «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.69-72.

13. *Наличие грузоподъемных механизмов.* По данному параметру не вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.73-74.

14. *Наличие холодильных камер.* По данному параметру корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.75-76.

15. *Функциональное назначения объекта.* По данному параметру корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.77-80.

16. *Назначение частей промбазы.* Данная корректировка вводится при необходимости, для расчета арендной платы за открытую площадку (при отсутствии прямой информации), можно использовать данный коэффициент перехода от арендной ставки за холодный склад на той же промбазе. По данному параметру корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.81-82.

17. *Назначение частей производственно-складского комплекса.* Объектами оценки часто являются объекты, в состав которых входят площадки с различным функциональным назначением (административно-офисные и бытовые помещения, здания вспомогательного назначения). По данному параметру не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и

сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.83-84.

18. *Состав арендной ставки.* Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в договоре аренды в одном из двух вариантов: арендная ставка не включает коммунальные платежи полностью или частично («коммунальные сверху»), или арендная ставка включает коммунальные платежи, т. е. Арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»). По данному параметру корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таб.85-86.

Таблица №10 «Расчет стоимости арендной платы 1 кв. м объекта недвижимости в рамках доходного подхода»

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость, руб.		100000	102000	75000
Общая площадь, кв. м	264,90	2100	2040	1000
Стоимость за 1 кв. м, руб.		48	50	75
Корректировка на уторговывание		0,96	0,96	0,96
Корректировка на местонахождение в пределах города		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие железнодорожной ветки		1,00	1,00	1,00
Корректировка на доступ к объекту		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие ограждения		1,00	1,00	1,00
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)		1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00

на физическое состояние объекта				
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	0,81
Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)		1,00	1,00	1,00
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие холодильных камер		1,00	1,00	1,00
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00
Корректировка на назначение частей промбазы		1,00	1,00	1,00
Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса		1,00	1,00	1,00
Корректировка на состав арендной ставки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	51	46	48	58

за 1 кв. м, руб.				
------------------	--	--	--	--

Примечание. По данным анализа рассматриваемого сектора рынка коммерческой недвижимости стоимость арендной платы за 1 кв. м объекта оценки не попадает в приведенный диапазон, поскольку статистические данные взяты усредненные, где в расчет взяты как встроенные помещения, так и отдельно стоящие здания, как помещения, расположенные в жилых домах, так и в отдельно стоящих зданиях различного назначения, расположенные в центре административного района и на периферии, в состоянии как хорошем, так и в состоянии «евроотделка», в новостройках и зданиях купеческой постройки и др. Вследствие этого к объектам аналогам применены корректирующие коэффициенты (поправочные), следовательно, рассчитанная стоимость арендной платы за 1 кв. м не обязательно попадет в заявленный диапазон цен.

Стоимость арендной платы определена как среднеарифметическое значение стоимостей 4 аналогов.

Годовой доход от сдачи в аренду объекта оценки составляет: A (арендная плата за 1 кв. м с учетом НДС, руб.) * S (величина площади, возможной для сдачи в аренду кв. м) * 12 (количество месяцев в году) * 0,87 (процент недозагрузки при сдаче в аренду, «Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Таблицы 68-71).

Степень загрузки объектов офисно-торгового коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду — один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. По сравнению с предыдущими годами загруженность офисно-торговой недвижимости существенно снизилась. Это связано с тем, что в связи с общим падением офисной и торговой недвижимости и снижением деловой активности многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают.

Таким образом рассчитывается действительный валовой доход (равный годовому валовому доходу от сдачи в аренду объект оценки, =ДВД).

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные расходы, величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налог на имущество, налог на землю, страховые взносы), и переменные – зависящие от степени загрузки здания (оплата электроэнергии, воды и др.).

По более высоким ставкам оплачивается аренда помещений с техническим состоянием и оборудованием, обеспечивающим немедленное использование арендованных площадей по функциональному назначению. Разница в платежах обычно выражает величину дополнительных затрат арендатора на выполнение ремонта помещений и их дооснащение необходимым оборудованием. Стоимость арендной платы зависит также от возможности парковки автотранспорта, охраны и др. условий.

В настоящем случае владелец помещения платит налог на имущество и несет бремя расходов по управлению зданием, платит налог на землю, но долю арендатора рассчитать невозможно, поскольку никаких данных для расчета налога заказчиком не представлено, поэтому возможные платежи по налогу за землю учтены в графе непредвиденные расходы. Платежи по содержанию здания и управленческие расходы определены из расчёта 5,0 руб./м² в месяц (см. приведенную ниже таблицу).

$5,0 \text{ руб./м}^2 * S$ (площадь объекта оценки) * 12 (месяцев в году).

Данные по расходам на содержание здания и управленческие расходы взяты согласно расчётов по подвальному помещению площадью 34,0 кв. м, находящемуся в здании Провиантская, 26 с устоявшейся системой коммунальных платежей и

обслуживания здания. Источник информации: Арендатор помещения — ООО ЮК «Защита».

Таблица №11 «Расчет стоимости обслуживания 1 кв. м площади объекта недвижимости в месяц»

№ п/п / Наименование	Наименование	за месяц руб.
1	2	4
1 Противопожарная безопасность, в т.ч.: 2.1.Приобретение огнетушителей до кол-ва, установленного нормами ПБ.	Осуществляется арендатором	-
3.Приобретение расходных материалов, в т.ч.: 3.1.Лампы освещения (разные). 3.2.Стиральный порошок. 3.3.Половые тряпки, швабры, метлы, лопаты, замки и т.п.	Осуществляется арендатором	-
4.1.Осуществление пропускного режима и охрана здания. 4.3.Ежедневная уборка дворовой и прилегающей территорий, а также мест общего пользования.	Осуществляется арендатором	-
5.Вывоз мусора, в т.ч.: 5.1.Разовый. Оплата работы самосвала, оплата работы грузчиков, оплата талонов на утилизацию отходов.	Осуществляется арендодателем	90
6.Поддержание в исправном состоянии сетей электроснабжения, теплоподдачи, водопользования и слаботочных сетей связи.	Осуществляется арендодателем	60
7.Непредвиденные расходы Площадь эксплуатируемых площадей в здании 34.0 кв. м	Осуществляется арендодателем	20
ИТОГО:		170

Стоимость обслуживания 1 кв. м в месяц: $170 / 34 = 5,0$ руб.

Капитальные резервы учитывают затраты на капитальный ремонт здания, осуществляемый раз в 25 – 30 лет. (Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения, практическое руководство, Москва, 1997 год.) Расчёт необходимой для этого суммы ежегодного накопления выполнен исходя из следующих предпосылок:

Затраты на капитальный ремонт составляют 5% от полной восстановительной стоимости объекта; ремонт производится раз в 30 лет; величина ежегодных отчислений: величина стоимости объекта недвижимости, определенная сравнительным подходом * 0,05/30.

В итоге предполагаемый годовой *чистый операционный доход (NOI)*: ДВД — Величина дополнительных затрат — Величина ежегодных отчислений.

Стоимость объекта недвижимости, определенная доходным подходом, равна: $PV = NOI / R_k$.

Таблица №12 «Расчет стоимости 1 кв. м объекта недвижимости в рамках доходного подхода»

	Стоимость арендной платы за 1 кв. м с учетом НДС (18%), руб.	Величина площади, возможной для сдачи в аренду, кв. м	Риски неплатежей арендной платы при смене арендатора в	Количество месяцев в году	Платежи по содержанию здания и управленческие расходы, руб. за 1 кв. м в месяц
	51	264,9	0,87	12	5,0
ДВД, руб.	141043,36				
Величина дополнительных затрат, руб. в год	15894				
Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	686 091				
Величина ежегодных отчислений, руб.	1143,49				
ЧОД, руб.	124005,87				
Ставка капитализации	0,1164				
Стоимость, определенная доходным подходом, руб.	1065343				

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляет 1 065 343 руб.

11. Анализ неопределенности результатов оценки, полученной в рамках каждого подхода

Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода.

1. Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях цен в процессе продажи (торгов).
2. Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.
3. Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую

информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

4. Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т.е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

12. Согласование результатов по определению рыночной стоимости объекта недвижимости

Результаты, полученные различными методами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что, по нашему мнению, вполне закономерно. При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому подходу. Анализируя возможность применения каждого метода в рамках того или иного подхода для оценки данного объекта и степень их объективного отражения ситуации на рынке недвижимости, мы пришли к определённым весовым коэффициентам, отражающим, по нашему мнению, значимость того или иного подхода в рамках данной оценки.

1. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть или устоялась на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Кроме того, оценка существенных параметров объекта оценки проведена по укрупненной шкале. Тем не менее можно считать, что данный подход будет иметь наибольший вес при принятии решения об окончательной стоимости.

2. Доходный подход в оценке недвижимости основан на сопоставлении будущих доходов инвестора с текущими затратами. В современных условиях, особенно при покупке-продаже бизнеса для участников сделки, как правило, этот подход имеет наибольшее значение. Сопоставление доходов и затрат ведётся с учётом факторов времени и рисков.

3. Затратный подход. Результаты, полученные при расчете стоимости затратным подходом, имеют, как правило, наименьший вес, за исключением специализированных объектов или объектов, относящихся к объектам с ограниченным рынком.

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точность до 1.0 % в целях использования данных весов для согласования.

- на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Результаты согласования суммированы в приведенной ниже таблице.

Таблица №16 «Результаты стоимостей, полученных разными подходами»

Результаты стоимостей, полученных разными подходами			
Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Величина стоимости, рублей	1 065 343	686 091	1 442 774

Таблица №17 «Согласование результатов при определении рыночной стоимости объекта недвижимости»

	ДОХОДНЫЙ	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ	ЗАТРАТНЫЙ
Величина стоимости, руб.	1065343	686091	1442774
Критерий, баллы			
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	4	4
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	4	2
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	4	1
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	4	2
Итого сумма баллов для данного подхода	16	16	9
Подход применялся	Да	Да	Да
Сумма баллов	41		
Вес подхода, %	39,02	39,02	21,95
Доля подхода в рыночной стоимости, руб.	415743,61	267742,83	316706,49

Согласованная величина рыночной стоимости, руб.	1000192,93
Согласованная величина рыночной стоимости с учетом округления, руб.	1000000

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: гараж (нежилое отдельностоящее здание), этажность - 1, площадью 264,9 кв. м с земельным участком площадью 1813,0 кв. м по адресу: Нижегородская область, Чкаловский район, г.Чкаловск, ул.К.Маркса, дом 17А) по состоянию на дату проведения оценки округленно составляет 1 000 000 (Один миллион) рублей (с учетом НДС (18%)).

14. Итоговое заключение о рыночной стоимости имущества

Наименование объекта/площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
нежилое здание общей площадью 264,9 кв. метра с земельным участком площадью 1813,0 кв. м	1000000
В том числе, стоимость земельного участка, руб.	187000
В том числе, величина НДС (18%), руб.	124016,95
В том числе, стоимость здания без учета НДС (18%), руб.	688983,05

ОЦЕНЩИК

БАРЫШЕВА Е.В.

15. Источники информации

1. Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
2. Методическое пособие по оценке объектов нежилой недвижимости, Коплус С.А. и др., 1995
3. Журналы РОО «Вопросы оценки»
4. Оценка недвижимости и бизнеса. М. А. Федотова, Э. А. Уткин. Москва -2000 г.
5. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) под ред. Н. А. Абдулаева Москва-2000 г. Учебник.
1. Оценка недвижимости, под ред. Грязновой А.Г. и Федотовой М.А., М.: «Финансы и статистика», 2002 г.
2. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» Джек Фридман, Николас Ордуэй.
3. «Оценка недвижимости» под ред. проф. В.А.Швандара.
4. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» под ред. Н.А.Абдулаева, Н.А.Колайко.
5. www.gipernn.ru

15. Приложения к отчету:

1. Свидетельство о государственной регистрации права
2. Кадастровый паспорт
3. Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков
4. Страховой полис
5. Объекты аналогии

ФЕДЕРАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

(наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение от 01.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист №: _____	Всего листов раздела 1: _____
02.11.2018 № 52/128/02/2018-222033	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	52:13:0060114:105
Номер кадастрового квартала:	52:13:0060114
Дата присвоения кадастрового номера:	19.03.2005
Рансе присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Полный адрес ориентира: Нижегородская обл., р-н Чкаловский, г. Чкаловск, ул. К.Маркса, д.17 а
Площадь:	1813 +/- 14,90 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1872683,96
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:13:0060114:612
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для производственных целей
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "наличные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Маршал Александр, от имени представляемого по доверенности: Горьковский округ город Чкаловск Нижегородской области
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Позарова А. О.
<small>(подпись, расшифровка)</small>	<small>(подпись)</small>
<small>(подпись, расшифровка)</small>	<small>(подпись, расшифровка)</small>

М.П.

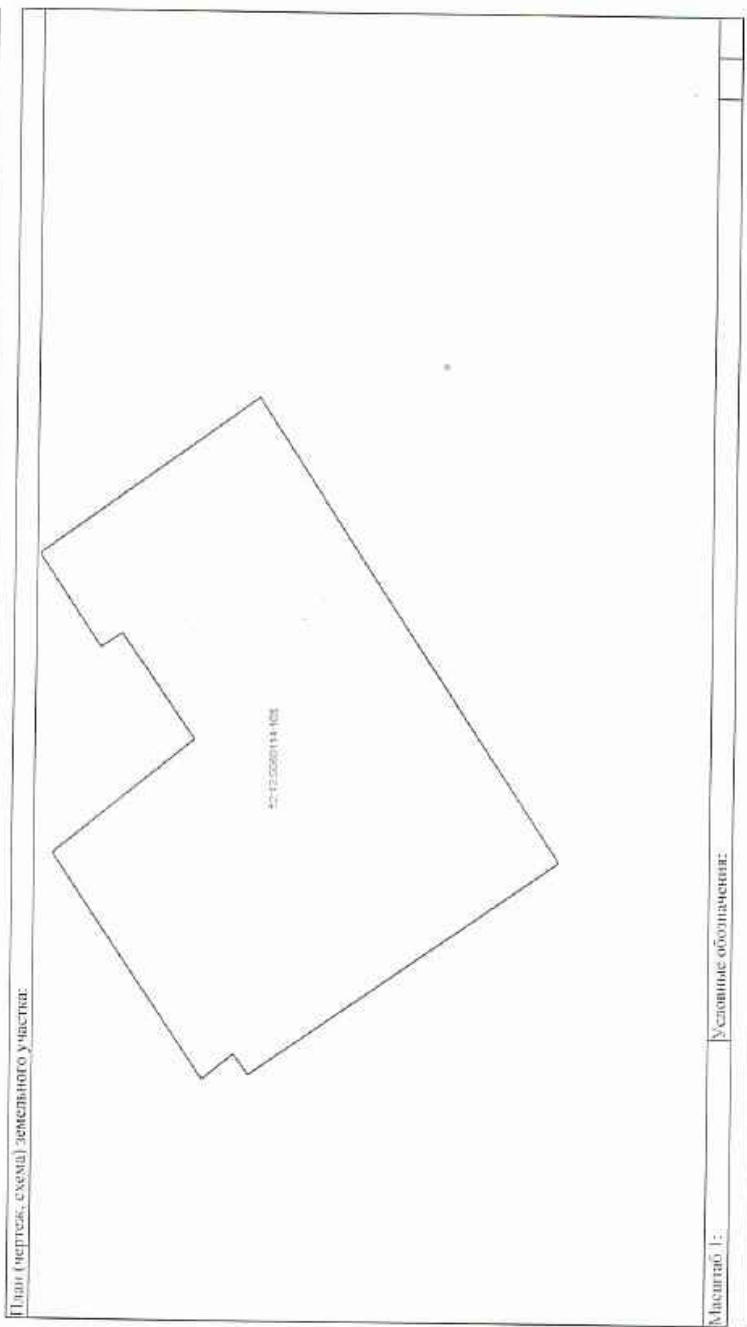
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов выписки: _____
02.11.2018 № 52/128/02/2018-222033		Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 52:13:0060114:105		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Городской округ город Чкаловск Нижегородской области.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52:13:0060114-105-52/04/2018-1 от 05.10.2018	
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не представляются	
4. Ограничение прав 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	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Измарилова А. О.
<small>подпись</small>		<small>подпись</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 3
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 3	Всего листов раздела 3:
42.11.2018 № 52/128/02/2018-222033	Всего разделов:
Кадастровый номер:	52:13:0060114:105



Масштаб 1:	Условные обозначения:
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Исходный документ
	Исполнитель: Филиппов А. О.

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Задание	(на объект недвижимости)	
Лист № <u>26.06.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	52:13:0060114:612	
Номер кадастрового квартала:	52:13:0060114	
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Нижегородская область, р-н Чкаловский, г Чкаловск, ул К.Миркса, д 17А.	
Площадь, м²:	264.9	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Гараж	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1987	
Кадастровая стоимость, руб.:	1064641.05	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	данные отсутствуют	
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости изложены в актуальном, ранее упомянутом "Сведении об объекте недвижимости" раздела 1.	
Получатель выписки:	Сведения об объекте недвижимости изложены в актуальном, ранее упомянутом "Сведении об объекте недвижимости" раздела 1.	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Романцева Е. Е. (подпись)	Романцева Е. Е. (инициалы, фамилия)

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

Раздел 2

Здание		(без объекта недвижимости)	
Лист № 26.06.2018	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		52:13:0060114:612	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Городской округ город Чкаловск Нижегородской области		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52:13:0060114:612-52/104/2018-1 от 26.06.2018		
3. Документы-основания:	Решение Совета Депутатов городского округа города Чкаловск Нижегородской области от 3.1. 21.12.2015 №83; Акта приема-передачи муниципального имущества от 28.12.2015		
4. Ограничение прав 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		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)	
		Романючева Е. Б.	
		(подпись (фамилия))	



6. Водружение... Яндекс... Оценка имущества... Не защищено | www.gipernn.ru/...prodazha-zemelnyy-uchastok-v-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/...

Куплю земельный учас... Куплю земельный учас... Куплю земельный учас... Куплю земельный учас... Куплю земельный учас... Куплю земельный учас...

Поиск агента... Торговые центры... Бизнес-центры... Гипероценка... Спрос... Аренда... Продажа

ГИПЕРNN.RU
Под: гипермаркеты, склады, производство

Главная / Продажа земельных участков под коммерческое использование в Нижегородской обл. / Богородский район / Объявление № 2137448

Продажа земельного участка под коммерческое использование

Богородский район, Нижегородская область

110 000 000 руб.	фото	Карта
№: 2137448		
Район: Богородский район		
Назначение: земли накуп. пунктов		
Площадь участка: 113 га		

Болдонов Виктор Борисович
 Региональный Центр Недвижимости
 8-908-157-57-59
 8-831-462-62-32

Ваши имя
 Номер телефона
 E-mail

Меня интересует земельный участок под коммерческое использование по адресу: Нижегородская область.

Отправить сообщение

ГЕЛИОС
 ЖИЛАЯ ЗОНА
ВЫГОДА 900 000₽
 ☎ (831) 212-37-97
 Застройщик ООО «Величай» Лицензия в сфере строительства и проектной деятельности на сайте Ветер.Инфо

Сообщить о нарушении

Поделись:
 В избранное Растянуть на полэкране

Подписать Подробнее

Подобное описание:
 Продается земельный участок 113 га под коттеджную застройку. Расположен в Богородском районе, 46 км от Нижнего Новгорода. Состоит из пяти участков, озера с действующим рыбным хозяйством. Собственная магистраль газопровода среднего давления. ТП - 250 кВт. Асфальтированный подъезд.

15:51 17.08.2018

The screenshot shows a web browser window with the URL www.giprenn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie. The page features a purple navigation bar with categories like 'Продажа', 'Аренда', 'Спрос', 'Гипероценка', 'Бизнес-центры', 'Торговые центры', 'Поиск агента', and 'Ещё'. A yellow banner at the top reads 'Под: гипермаркеты склады производство'. The main content area displays the following details:

- Price:** 6 300 000 руб.
- №:** 2279711
- Район:** Богородский район
- Назначение:** земли населенных пунктов
- Площадь участка:** 10 га

A photograph of a green field with trees is shown. To the right, contact information for 'Гварюшова Елена Сергеевна' is provided, including a phone number '8-953-415-89-10'. A form for sending a message is also present. Below the photo, there are social media sharing options and a 'Подобное описание:' section. The bottom of the page includes a 'Богородский район на карте' section with a map and a 'Дата размещения: 28.06.2017'.

6. Вкладка — Яндекс X Оценка имущества X Купить земельный угод. X Купить земельный угод. X Купить земельный угод. X Купить земельный угод. X Купить земельный угод. X Купить земельный угод. X Купить земельный угод. X Купить земельный угод. X

www.girenni.ru / prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie-bala-hninskij-ajomid2166401

ГИРЕННИ.RU Интернет-платформа Нижегород и области

Продажа Аренда Спрос Гиперцена Бизнес-центры Торговые центры Поиск агента Ещё

От 100 до 3500 кВт электричества

Главная / Продажа земельных участков под коммерческое использование в Нижегородской обл. / Балахнинский район / Объявление № 2166401

Продажа земельного участка под коммерческое использование

Балахнинский район, Нижегородская область

9 000 000 руб.

№: 2166401

Район: Балахнинский район

Назначение: ИЖС

Площадь участка: 9 га

Фото Карта

Плакидин Николай Алексеевич
Рест.-ИИ
8-910-386-81-14
8-831-216-35-61

Ваше имя: _____

Номер телефона: _____

E-mail: _____

Меня интересует земельный участок под коммерческое использование по адресу Нижегородская область.

Отправить сообщение

ГЕЛИОС
ЖИВОЕ ДЕНЬ
ВЫГОДА 900 000 руб.
☎ (831) 212-37-97

Земельный участок "Бережок", Нижегородская область, Республика Мордовия по адресу: Республика Мордовия, г. Сарай, ул. Мухоморова

Сообщить о нарушении

Поделись:

В избранное Растянуть на полный экран

Подписаться

Подробное описание:

Продается земельный участок под коттеджную застройку д. Липовка Балахнинского р- на Общая площадь земельного участка 9, бга. Вид права собственности. Коммуникации газ, свет по границе. Асфальт до участка. 30 км от Н. Новгорода. Очень живописное место лес, озеро. Возможна рассрочка платежа

16:52 17.08.2018

Входные — Яндекс.Плюс | Не защищено | www.giprenn.ru/prodazha-zdaniy/poselok-vahhtan-gorodskoy-okrug-shahunya-4239494

Гипермаркет недвижимости Нижегород и области

Продажа | Аренда | Спрос | Гипероценка | Бизнес-центры | Торговые центры | Поиск агента | Ещё

Подать объявление | Избранное | Вход / Регистрация

Купить здание в районе Шахунья | Купить здание улица М | Купить здание в районе Шахунья

Аренда от 300 Р за 1 м² урбаная парковка и все коммуникации

Под: гипермаркеты, склады, производство

Торгово-офисный центр Торговые площади от 40 кв.м

Главная / Продажа зданий в Нижегородской обл. / городской округ Шахунья / рабочий посёлок Вахтан / Объявление № 239494

Продажа здания (рабочий посёлок Вахтан)

городской округ Шахунья, Нижегородская область

700 000 руб.

№: 239494

Район: городской округ Шахунья

Адрес: рабочий посёлок Вахтан

Площадь: 313,1 кв. м

Этажность: Уточнить

Материал стен: Уточнить

Назначение: другое

фото | карта

Халимбекова Земфира Равильевна
Интератор
8-904-927-39-27
8-831-245-01-04

Жилой фонд
Выгода 900 000₽
(831) 212-37-97
Заспорядок ООО «ГороцЕНКА», подробности и условия финансирования на сайте www.giprenn.ru

Земельные участки
от 1 до 20 га с коммуникациями

От 100 до 3500 кВт электричества

Подъездные пути

Сообщить о нарушении

Поделись:
В избранное | Распечатать | Подписаться на посылки

Подобное описание:
Продается кирпичное 2-х этажное ДЮЦ, площадь 313,1 кв. м и земельный участок 2537,26 кв.м.

Дата размещения: 11.01.2018 | Дата обновления: 16.06.2018 | Просмотр за последние 7дн: 4

рабочий посёлок Вахтан на карте

11:50 17.08.2018

Входные - Яндекс.Пс

Оценка имущества

Не защищено | www.gjreem.ru/prodazha-zdaniy/selo-shpil'vo-relevozskiy-gorodskoy-okrug-0244676

Продажа зданий в Нис...

Куплю здание в работ...

Куплю здание улица М...

Куплю здание в работ...

от 1 до 20 га с коммуникациями

офисы в Н. Новгороде

Продажа зданий в Нижегородской обл. / Перевозский городской округ / село Шпилёво / Область № 244676

Продажа и аренда п.п. Горького

Продажа здания (село Шпилёво, улица Микрорайон, 12А)

Перевозский городской округ, Нижегородская область

1 190 000 руб.

№: 2444676

Район: Перевозский городской округ

Адрес: село Шпилёво, улица Микрорайон, 12А

Площадь: 953 кв. м

Этажность: 2

Материал стен: кирпич

Назначение: офисное производственное складское

общепит спорт – спортзал, фитнес-центр, тренажерный зал, танцевальный зал и т.д.

Фото



Карта

Сообщить о нарушении

Поделись:

В избранное Распечатать Подписаться на новости

Артём
Премьер
8-929-053-58-08

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует здание по адресу Нижегородская область, Перевозский городской округ

Отправить сообщение

ЖЕЛТОС
ОКНА НА ТРИ СТОРОНЫ

(831) 212-37-97

Помогите ООО "Желтос" подобрать и провести окраску на окна вашего дома

Земельные участки

от 1 до 20 га с коммуникациями

от 100 до 3500 квт электричества

11:51

17.08.2018

Подробное описание:

Продам здание бывшей школы в Перевозском районе, с. Шпилёво. Кирпичные, крепкие стены. Внутри требует ремонта. Подойдет под Производство, склады, гостиницу и вообще под любой вид деятельности. Коммуникации, отопление, электричество, водопровод, газ все можно подключить. По цене готов разговаривать. Предлагайте варианты, все рассмотрим. Обмен на авто.

Окончательная стоимость зависит от условий сделки. Рядом Княгинино, Вад, Большое Мурашкино, Лысково, Арзамас, Перевоз. Звоните!

Топ! Уместен

Вход / Регистрация

Избранные

Поиск агента

Ещё

Подать объявление

Торговые центры

Бизнес-центры

Гипероценка

Спрос

Аренда

Продажа

Торгово-офисный центр

Офисные площади от 20 кв.м

(831) 220-14-07

От 100 до 3500 квт электричества

Главная / Продажа зданий в Нижегородской обл. / Павловский район / Объявление № 2406351

Продажа здания (город Горбатов, улица Коммуны)

Павловский район, Нижегородская область

1 500 000 руб.

№:	2406351
Район:	Павловский район
Адрес:	город Горбатов, улица Коммуны
Площадь:	960 кв. м
Этажность:	2
Материал стен:	кирпич
Назначение:	офисное складское

Фото

Карты

НЕТ ФОТО

Дина Васильевна
Ключ
8-910-871-68-68

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует здание по адресу Нижегородская область, Павловский район

Отправить сообщение

ГЕЛИОС

ВЫГОДА **900 000 руб.**

(831) 212-37-97

Земельные участки

от 1 до 20 га с коммуникациями

Поделись:

Сообщить о нарушении

В избранное

Распечатать

Подписаться на похожие

Подробнее описание:

Отдельно стоящее здание 2х-этажное, кирпичное, 960 кв. м., под металлической крышей, частично вставлены окна, индивидуальная котельная, без отделки, идеально подходит под офисы, хорошая транспортная развязка, Земли 8 соток.

Торг уместен

Да

Дата размещения: 05.02.2018

Дата обновления: 13.08.2018

Прокрутка за последние 7 дн.: 9

Вход / Регистрация
 Избранное
 Поиск агента
 Ещё

Подать объявление
 Торговые центры
 Бизнес-центры
 Гипероценка
 Спрос
 Аренда
 Продажа

www.giprenn.ru
 Гипермаркет недвижимости Нижегород и области

Аренда
 от 300 Р за 1 м²
 урочная парковка
 и все коммуникации

Под:
 Гипермаркеты,
 склады,
 производство

Торгово-офисный центр
 Торговые площади
 от 40 кв.м

Гипероценка
 от 1 до 20 га
 с коммуникациями

Виталий
 8-950-376-11-11

Ваше имя
 Номер телефона
 E-mail

Меня интересует здание по адресу
 Нижегородская область, Городецкий район

Отправить сообщение

ЖИЛОЙ ЗОН
ГЕЛИОС
 КВАРТИРА МЕСЯЦА
 (831) 212-37-97

Земельные
 участки
 от 1 до 20 га
 с коммуникациями

Аренда здания (деревня Чернорамень)
 Городецкий район, Нижегородская область

100 000 руб./мес.

№: 2472190
 Район: Городецкий район
 Адрес: деревня Чернорамень
 Площадь: 2.100 кв. м
 Этажность: 1
 Материал стен: кирпич
 Назначение: офисное, производственное, складское, автобизнес

фото
 Карта

Сообщить о нарушении

Поделись:
 В избранное
 Распечатать
 Подписаться на новости

Подобное описание:
 Сдаю помещение в долгосрочную аренду. Общая площадь 2100 кв.м. из них 300 кв.м. офисно-подсобные. Имеется кухня, два санузла, душевая, горячая и холодная вода, котельная, кабинеты и помещения свободного назначения. Рассмотрю варианты совместного бизнеса, и вариант продажи. Звоните с любыми предложениями.

100% мест

11:59
 17.08.2018
 РУС

Входные — Яндекс.Пс | Не защищено | www.gorocinka.ru/arenda-zdaniy/bogorodsk-gorod-id2319798

Аренда зданий в Нижне-Новгородской обл. / Нижегородская область

Оценка имущества | Сеть зданий «Клуб» | Сеть зданий «Улица Пушкина» | Сеть зданий в деревне

Продажа и аренда п. Горького

От 1 до 20 га с коммуникациями

Главная / Аренда зданий в Нижегородской обл. / Нижегородская область / город Богородск / Объявление № 2319798

Офисы в Н. Новгороде

Аренда здания (город Богородск, улица Пушкина)

Богородский район, Нижегородская область

102 000 руб./мес.

№:	2319798
Район:	Богородский район
Адрес:	город Богородск, улица Пушкина
Площадь:	2 040 кв. м
Этажность:	1
Материал стен:	сэндвич-панели
Назначение:	производственные складские

Фото

Карта

Нет фото

Адрес: Елена
8-831-433-47-47
8-910-129-53-68

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует здание по адресу: Нижегородская область, Богородский район

Отправить сообщение

Жилой фонд
Г Е Л И О С
ОКНА НА ТРИ СТОРОНЫ!
☎ (831) 212-37-97
Заспирозация ООО «Воршана», Пособности и прочие мероприятия на сайте www.gorocinka.ru

Земельные участки
от 1 до 20 га с коммуникациями
От 100 до 3500 квт электричества

Поделись: Сообщить о нарушении

В избранное | Распечатать | Подписаться на похожие

Подробнее описание:

Сдаю в аренду склад, площадь склада 2040, 1 кв. м (24 х 84 м). Стены каркасно-панельные, (сэндвич – панели). Здание одноэтажное, высота 9, 6 м. Оборудовано кран – балкой - 5 тн. Пол из асфальтобетона.
Обеспечен электроэнергией (380 В)
Коммуникации расположены в непосредственной близости от склада (газопровод, водопровод)
Санитарно - защитная зона 30 м.
Земельный участок 9317 м. кв. – межевание проведено, свидетельства имеются и на склад и на земельный участок.
Оборудован кран-балкой грузоподъемностью 5 Т
При необходимости есть возможность организовать отдельный въезд

Дата размещения: 01.09.2017 | Дата обновления: 16.09.2018 | Просмотреть все объявления Эльза Б.

1200 17.08.2018

Входные - Яндекс.Поиск | Не защищено | www.gorocinka.ru/arenda-zdaniy-gorod-bor-42486033

Аренда зданий в Нижне-Новгороде | Оценка имущества | Торговые площадки от 40 кв.м | Супермаркеты, склады, производство | Сеть зданий в деревне | Сеть зданий в городе | Сеть зданий в деревне | Сеть зданий в городе

Главная / Аренда зданий в Нижегородской обл. / городской округ Бор / Объявление № 2486033


Аренда здания (город Бор, Клубная улица, 1А)

городской округ Бор, Нижегородская область

75 000 руб./мес.

№: 2486033
 Район: городской округ Бор
 Адрес: город Бор, Клубная улица, 1А
 Площадь: 1 000 кв. м
 Этажность: 1
 Материал стен: кирпич
 Назначение: производственное складское

Фото



Карта

Свяжитесь с Сергеем
 8-910-790-75-98

Ваше имя:
 Номер телефона:
 E-mail:

Меня интересует здание по адресу Нижегородская область, городской округ Бор

Отправить сообщение

ЖИЛОВОЙ КВАРТИРА МЕСЯЦА (831) 212-37-97
 Выгодно! ООО "Панорама". Планировка и проектная документация на сайте застройщика

Земельные участки
 от 1 до 20 га с коммуникациями
 От 100 до 3500 квт электричества

Поделись: [VK](#) [FB](#) [TG](#) [Print](#) [Share](#) [Mail](#)

Сообщить о нарушении

В избранное | Распечатать | Подписаться на новости

Подробное описание:
 Пять минут от Нижнего Новгорода, а цена дешевле!
 Сдается холодный склад (Производственное помещение). Ставка: 75 рублей за м2. Предлагаю в аренду две секции, площадь 1026 м2 каждая. Можно арендовать одну секцию.
 Высота до перекрытия=8,2 м Высота ворот 4,3 метра, ширина 3,9 метра. Стены кирпичные, пол: бетон и асфальт, перекрытия ж/б. Расположен на охраняемой территории предприятия "Борская фабрика ПОШ". Отличный подъезд для грузового автотранспорта. На территории - ж/д тупик - в 20 м от склада, ж/д рампа (высокая и низкая). Предприятие расположено очень удобно, это ближайшая Борская точка от Нижнего Новгорода (примерно 5 км до Мецеры). Рядом проходит федеральная трасса на Киров. Также рядом трасса М7.

12:01 17.08.2018

Руководителю
ООО «ГОРОЦЕНКА»
Барышеву В.А.
от руководителя
ООО ЮК «Защита»
Манкевича Е.В.

На Ваш запрос сообщаю следующую информацию:

Данные по расходам на содержание здания и управленческие расходы взяты согласно расчётов по подвальному помещению площадью 34,0 кв. м, находящемуся в здании Провиантская, 26 с устоявшейся системой коммунальных платежей и обслуживания здания. Источник информации: Арендатор помещения — ООО ЮК «Защита»

№ п/п / Наименование	Наименование	за месяц руб.
1	2	4
1.Противопожарная безопасность, в т.ч.:	Осуществляется арендатором	-
2.1.Приобретение огнетушителей до кол-ва, установленного нормами ПБ.		
3.Приобретение расходных материалов, в т.ч.:	Осуществляется арендатором	-
3.1.Лампы освещения (разные).		
3.2.Стиральный порошок.		
3.3.Половые тряпки, швабры, метлы, лопаты, замки и т.п.		
4.1.Осуществление пропускного режима и охрана здания.	Осуществляется арендатором	-
4.3.Ежедневная уборка дворовой и прилегающей территорий, а также мест общего пользования.		
5.Вывоз мусора, в т.ч.:	Осуществляется арендодателем	90
5.1.Разовый. Оплата работы самосвала, оплата работы грузчиков, оплата талонов на утилизацию отходов.		
6.Поддержание в исправном состоянии сетей электроснабжения, теплоподачи, водопользования и слаботочных сетей связи.	Осуществляется арендодателем	60
7.Непредвиденные расходы	Осуществляется арендодателем	20
Площадь эксплуатируемых площадей в здании 34.0 кв. м		
ИТОГО:		170

Стоимость обслуживания 1 кв. м в месяц: $170 / 34 = 5,0$ руб.

Директор



Е.В. Манкевич


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Барышева Евгения Владимировна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2217 № 793464, выдан 31.01.2018г.
ГУ МВД России по Нижегородской области
(орган, выдавший документ)

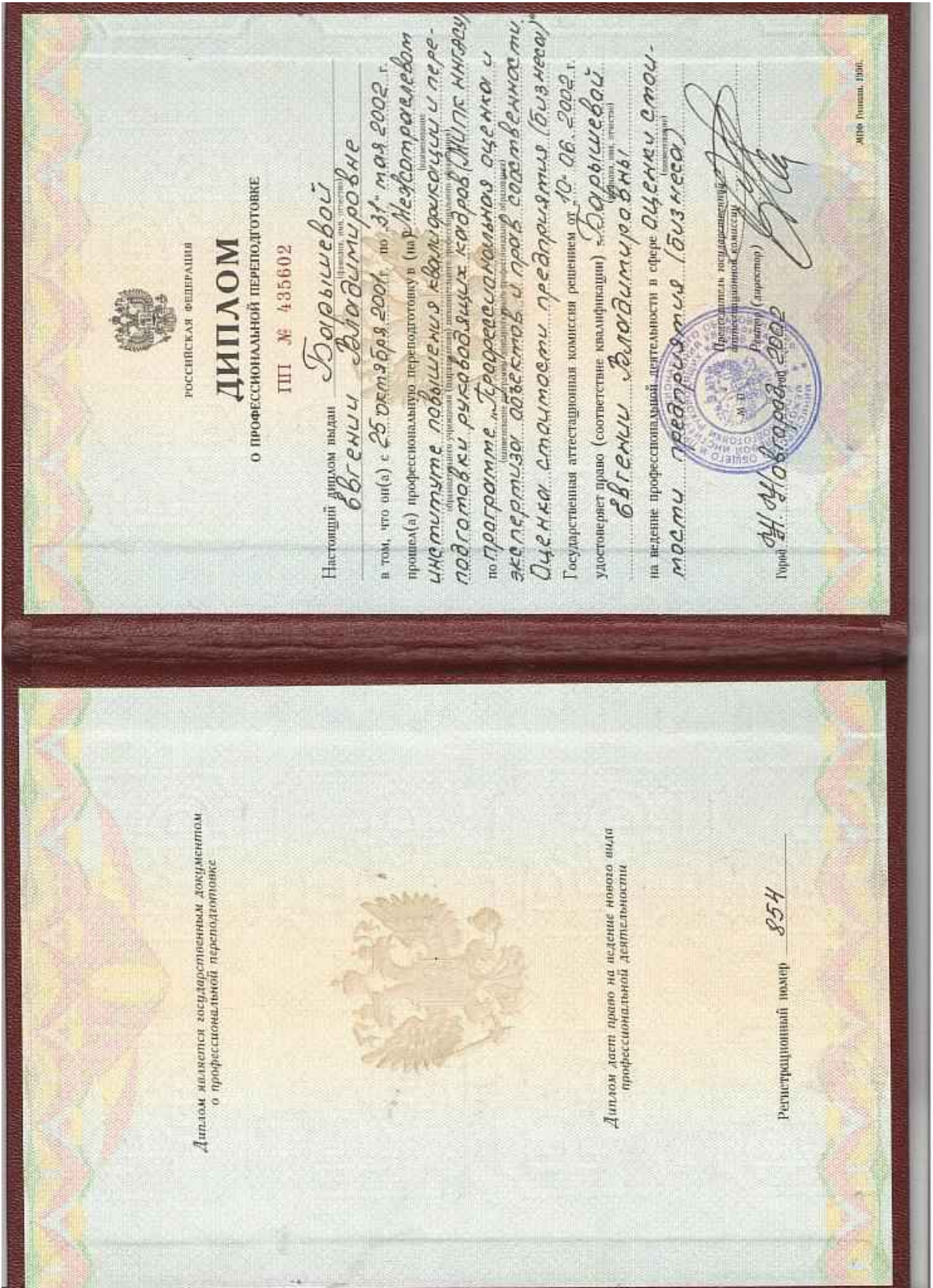
включен в реестр членов РОО:
« 03 » января 2008г., регистрационный № 002616

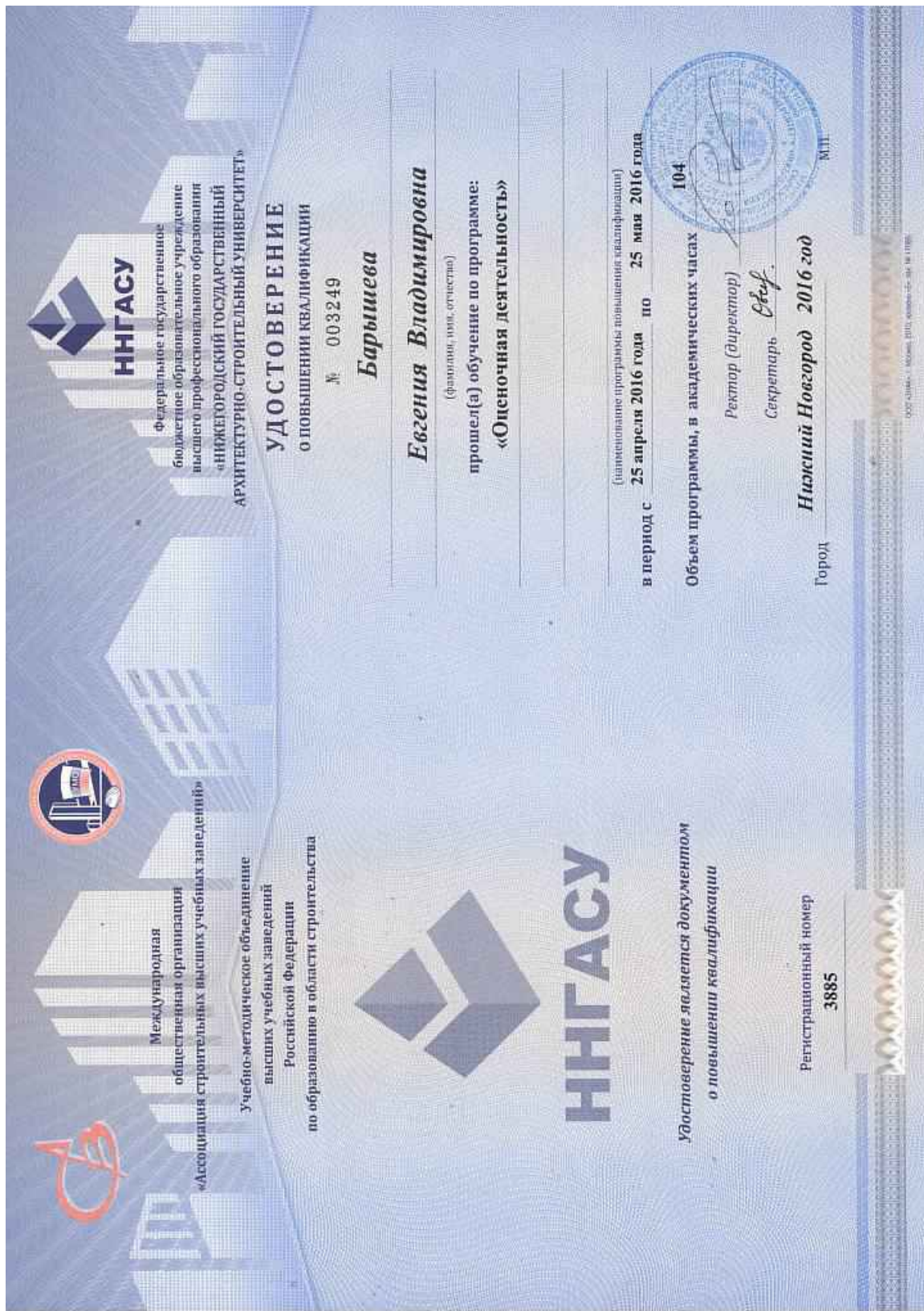
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 16 » февраля 2018 года.

Президент С.А. Табакова


М.П.
0024925 *





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008997-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Барышевой Евгении Владимировне

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

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, б. Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

б. Нагорный проезд, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1382277369
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с: 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 3010181020000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис).

Дата оформления полиса: 24 мая 2018 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. <u>Барышева Евгения Владимировна</u> . Дата рождения: 19.01.1973 Адрес по месту регистрации: г. Нижний Новгород, Мещерский бульвар, д. 11, кв. 118 Паспорт: № 22 17 793464, выдан: 31.01.2018 ГУ МВД России по Нижегородской области Член СРО оценщиков: Саморегулируемой организации оценщиков общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» E-mail: contact@gorocenka-nn.ru Тел. (831) 277-69-98; (831) 246-13-44
Представитель страховщика:	Минеева Татьяна Евгеньевна Код 6461679

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 29.06.2018г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 28.06.2019г.
2. Объект страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя; связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 29 июня 2018 года
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3.000.000 (Три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3861 (Три тысячи восемьсот шестьдесят один) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 29.06.2018г. включительно

Страхователь

- 1 -

Страховщик

<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П.



9: Входящие — Яндекс.Почта | Оценка имущества | Купить земельный участок по... | Банк-Оценщик | Публичная кадастровая карта | Публичная кадастровая карта | Нижегородская-область/

Кадастровая карта России, Москвы, и каждого региона.

ГЛАВНАЯ | ВЫБОР РЕГИОНА | ИНФОРМАЦИЯ | СТАТЬИ

Публичная кадастровая карта Нижегородской области

52:13:0060114:105

Кадастровый номер: 52:13:0060114:105

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) для производственных целей

Земельный участок по адресу: Нижегородская обл. -н. Челавский, г. Челавск, ул. Маркса, д.17, а

Площадь: 1,813 кв.м.

Межевание: Проведено

Кадастровый инженер: Не указано

Статус: Ранее учтенный

Дата постановки на учет: 19.03.2015

Координаты: 56.788320, 43.243596

Посмотреть доступные документы

Не нашли участок/дом на карте?

Для того, чтобы получить информацию о земельных участках, объектах недвижимости, расположенных на территории Нижегородской области, государственным Росреестром был разработан уникальный онлайн-ресурс — кадастровая карта для публичного доступа. Пользователю доступна информация о кадастровом номере любого объекта, его расположении (адресе), его площади и статусе, виде собственности и имени владельца, дате постановки на ГКУ, ПКК выводит всю необходимую информацию и данные об объектах собственности и всей недвижимости РФ в интерактивном режиме.

Все эти сведения понадобятся в случаях купли-продажи или аренды недвижимой собственности в пределах области. Здесь же можно воспользоваться услугой заказа кадастровых документов — выписок, паспортов, справок о стоимости, планов территорий.

«Инструкция по налогам»: успеете заплатить!
 Как считать, как платить, как оспаривать и что грозит за неуплату — все самое важное и нужное в одной инструкции
 Google Chrome • тислатки

1500720610890.docx | 1500720610890.docx | 1500720610890_...docx | 38.jpg

14:58 04.12.2018