



## **ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ МИХЕЕВ В.В.**

Телефон: 8 (831) 464-07-64; Мобильный: 8 951 903-20-37;

Email: bazilliy@yandex.ru

### **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 260321/4743**

**«Определение рыночной стоимости двухэтажного нежилого здания, общей площадью 198,9 квадратных метров и земельного участка из категории земель населенных пунктов, с кадастровым № 52:48:1200001:1125, площадью 626 квадратных метров, находящихся по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Набережная, дом № 26»**

**Дата определения стоимости: 06 мая 2016 г.**

**Дата составления отчета: 17 мая 2016 г.**

**Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Сеченовского района**

**Оценщик: Предприниматель Михеев В.В.**

**г. Нижний Новгород  
2021 г.**

## Сопроводительное письмо- заключение

Руководителю Комитета по управлению  
муниципальным имуществом и земельными ресурсами  
Сеченовского района Федосеевой Н.Н.

**Уважаемая Наталья Николаевна!**

Согласно Договору № 160321/4743 от 16 марта 2021 года, оценщиком предпринимателем Михеевым В.В., произведена оценка рыночной стоимости двухэтажного нежилого здания, общей площадью 198,9 квадратных метров, с кадастровым № 52:48:1200001:659 и земельного участка из категории земель населенных пунктов, с кадастровым № 52:48:1200001:1125, площадью 626 квадратных метров, находящихся по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Набережная, дом № 26. (далее «Объект оценки», «Объекты оценки»).

Дата (период) проведения работ по оценке: с 16 по 26 марта 2021 года.

Цель и задачи оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результата оценки: результат оценки предполагается использовать для определения стартовой стоимости (начальной цены торгов) при проведении аукциона по продаже имущества.

Дата определения стоимости: 16 марта 2021 года.

Вид определяемой стоимости: рыночная.

Дата составления отчёта: 26 марта 2021 года.

Форма отчёта об оценке и его содержание соответствуют ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. [1], Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» [2], Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» [3], Федеральному стандарту оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» [4], Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» [5]

Оценщик не проводил как часть работы проверку прав собственности и выявление возможных ограничений на них. Ответственность за достоверность подобной информации он не несет.

Проведенные расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что по состоянию на **16 марта 2021 года** рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом округления составляет:

**384 000 (Триста восемьдесят четыре тысячи) рублей, без учета НДС**

в том числе

ОКС нежилого здания:

**262 500 (Двести шестьдесят две тысяч пятьсот) рублей, без учета НДС.**

Земельного участка:

**121 000 (Сто двадцать одна тысяча) рублей**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением

Оценщик



В.В. Михеев

**Оглавление.**

Сопроводительное письмо- заключение.....	2
Оглавление.....	3
Задание на оценку.....	5
1. Основные факты и выводы.....	6
1.1 Основание проведение оценки.....	6
1.2 Общие сведения.....	6
1.3 Вид определяемой стоимости.....	6
1.4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	6
1.5 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	6
1.6 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	6
2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
3. Сертификат качества оценки.....	8
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
5. Применяемые стандарты.....	10
6. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	11
7. Описание объекта оценки.....	11
7.1 Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	11
7.2 Общая характеристика нежилого здания.....	11
7.3 Технические характеристики здания по данным технического паспорта.....	12
7.4 Правовые и учетные характеристики нежилого здания.....	12
7.5 Описание земельного участка.....	12
7.6 Местоположение объекта оценки.....	13
7.7 Географическая справка.....	14
7.7.1 Нижегородская область.....	14
7.7.2 Сеченовский район.....	14
7.7.3 Выводы.....	15
7.8 Определение износа объекта оценки.....	16
7.8.1 Определение износа земельного участка.....	17
7.9 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	17
7.10 Наиболее эффективное использование объекта оценки.....	17
7.11 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	19
8. Анализ рынка на дату оценки.....	19
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	19

8.1.1	Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации.....	19
8.1.2	Экономическая характеристика региона.....	20
8.1.3	Общая характеристика рынка коммерческой недвижимости региона.....	21
8.1.4	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. ...	22
8.2	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.	22
8.2.1	Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости.....	22
8.2.2	Средний уровень площадей помещений коммерческой недвижимости.....	23
8.2.3	Цены на рынке коммерческой недвижимости.....	23
8.3	Группы районов Нижегородской области.....	25
8.3.1	Рынок коммерческой недвижимости Сеченовского района.....	25
8.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	26
8.5	Выводы по анализу рынка.....	26
9.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	26
9.1	Краткий обзор подходов и методов оценки.....	26
9.2	Анализ применимости подходов к оценке и выбор методов оценки.....	27
10.	Применение сравнительного подхода для оценки.....	28
10.1	Сравнительный подход для оценки здания.....	28
10.1.1	Описание объектов сравнения.....	29
10.1.2	Корректировка цен сопоставимых объектов.....	30
10.1.3	Стоимость здания, определённая сравнительным подходом.....	34
10.2	Сравнительный подход для оценки земельного участка.....	34
10.2.1	Описание объектов сравнения для земельного участка.....	34
10.2.2	Корректировка цен сопоставимых объектов.....	35
10.2.3	Стоимость земельного участка, определённая сравнительным подходом.....	37
10.3	Стоимость объекта оценки, определённая сравнительным подходом.....	38
11.	Согласование результатов рыночной стоимости, полученных разными подходами. ....	38
12.	Итоговое заключение о стоимости объектов оценки.....	38
13.	Источники информации в отчете.....	39
14.	Приложение № 1. Фотоиллюстрации объекта оценки.....	40
15.	Приложение № 2 Документы, предоставленные заказчиком.....	45
16.	Приложение № 3 Объявления об аналогах.....	64
17.	Приложение № 4. Документы Оценщика.....	70

## **Задание на оценку.**

➤ **Объект оценки:** двухэтажное нежилое здание, общей площадью 198,9 квадратных метров, расположенное на земельном участке из категории земель населенных пунктов, с кадастровым № 52:48:1200001:1125, площадью 626 квадратных метров, по адресу: - Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Набережная, дом № 26.

➤ **Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы,** содержащие такие характеристики - двухэтажное, кирпичное нежилое здание, площадью 198,9 квадратных метров, на дату оценки не эксплуатируется. Год постройки основного строения (литер А) – 1905, (литер А1) - 1998. Здание имеет четыре холодные пристройки Состояние – неудовлетворительное, для продолжения эксплуатации, требуется техническое обследование конструктивных элементов и капитальный ремонт или значительная перестройка объекта. Часть конструктивных элементов внутренней отделки отсутствует, коммуникации разрушены и отключены, частично отсутствует остекление. На наружных несущих стенах трещины. Здание ранее было жилым домом, на дату оценки нежилое здание, длительное время не используется. Кадастровый паспорт здания № К-В(ГКУ)/14-844697 от 10.12.2014. Кадастровый номер здания 52:48:1200001:659. Кадастровая стоимость здания 309963,77 рублей. Технический паспорт инв. № 2143 от 21.01.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права серия 52 АЕ № 661030 от 24.12.2014 г. Земельный участок площадью 626 квадратных метров, категория – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – под предпринимательство. Кадастровая выписка на земельный участок № К-В(ГКУ)/15-986178 от 16.12.2015 г. Кадастровый № 52:48:1200001:1125. Кадастровая стоимость 176 913,86 рублей. Балансовая стоимость - нет информации.

➤ **Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки –** Собственность. Правообладатель – Сеченовский муниципальный район Нижегородской области. Вид номер и дата государственной регистрации № 52-52-21/120/2014-611 от 24.12.2014 (Собственность)

➤ **Цель оценки -** Определение рыночной стоимости объекта оценки;

➤ **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения –** Результат оценки предполагается использовать для определения стартовой стоимости (начальной цены торгов) при проведении аукциона по продаже имущества. Отчет об оценке не может использоваться для других целей;

➤ **Вид стоимости –** Рыночная;

➤ **Дата оценки –** 16 марта 2021 г.;

➤ **Срок проведения оценки –** с 16 по 26 марта 2021 г.

➤ **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

- Учитывая цель оценки, не указывается интервал стоимости, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта.

- Стоимость имущества должна быть указана без НДС.

- Оценка должна быть проведена для здания с земельным участком, как единого объекта недвижимости, при представлении результата оценки должна быть указана стоимость единого объекта недвижимости, и в том числе отдельно: объекта капитального строительства, и земельного участка.

- Оценка проводится в предположении свободного использования объекта, в текущем состоянии. Снос и утилизация объекта не рассматривается

- При определении наиболее эффективного использования объекта, вариант наиболее эффективного использования объекта, с точки зрения использования вакантного земельного участка, то есть только земельного участка без улучшений не рассматривается.

- Другие допущения на усмотрение оценщика, в соответствии с действующим законодательством. [10]

## 1. Основные факты и выводы.

### 1.1 Основание проведение оценки.

Настоящий отчет № 260321/4743 от 26 марта 2021 года составлен на основании Договора № 160321/4743 от 16 марта 2021 года.

### 1.2 Общие сведения.

Оценщик производит определение рыночной стоимости двухэтажного нежилого здания, общей площадью 198,9 квадратных метров, с кадастровым № 52:48:1200001:659 и земельного участка из категории земель населенных пунктов, с кадастровым № 52:48:1200001:1125, площадью 626 квадратных метров, находящихся по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Набережная, дом № 26. (далее «Объект оценки», «Оцениваемое имущество»)[9, 10, 11, 25]

**Дата (период) проведения работ по оценке:** с 16 по 26 марта 2021 года;

**Дата определения стоимости:** 16 марта 2021 года;

**Дата обследования объекта оценки:** 16 марта 2021 года

**Дата составления отчёта об оценке:** 26 марта 2021 года.

**Цели и задачи оценки:** Определение рыночной стоимости объекта оценки.

**Предполагаемое использование результата оценки:** Результат оценки предполагается использовать для определения стартовой стоимости (начальной цены торгов) при проведении аукциона по продаже муниципального имущества. Отчет об оценке не может использоваться для других целей. [10]

### 1.3 Вид определяемой стоимости.

**Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость. [10]

Под термином «**рыночная стоимость**» в настоящем отчете понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме. [1]

### 1.4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

При определении рыночной стоимости объекта в рамках Сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж, давший результат: 384 000 (Триста восемьдесят четыре тысячи) рублей, без учета НДС. Методы Затратного и Доходного подхода не применялись.

### 1.5 Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества, полученная при проведении оценки с учетом округления составляет:

**384 000 (Триста восемьдесят четыре тысячи) рублей, без учета НДС.**

### 1.6 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

1. Настоящая оценка получена из допущения, что оцениваемое здание имеет свободное назначение и его предполагается эксплуатировать после проведения необходимого ремонта и (или) реконструкции, снос и утилизация здания не рассматривается. Характеристики здания соответствуют сведениям, указанным в предоставленных документах. Результат оценки будет

использован в соответствии с предполагаемым использованием, указанным в настоящем отчете об оценке. Отчет об оценке не может использоваться для других целей.

2. Оценка получена на основании информации приведенной в задании на оценку и документов, предоставленных Заказчиком.

3. Одним из основных параметров расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества, является определение износа имущества. Расчет износа произведен на основании данных о сроках эксплуатации объекта, данных органолептического осмотра и данных технического паспорта. Расчет износа в настоящей работе выполнен, таким образом, весьма ориентировочно. При условии проведения, в дальнейшем, технического обследования имущества и определения более точных значений износа, величина рыночной стоимости имущества может быть скорректирована.

4. Рыночная стоимость имущества определена без учета НДС.

5. В силу недостаточности исходной информации, неоднозначности экспертных данных 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.

6. Полученная оценка при использовании в заявленных целях, ограничивается условиями, приведенными в главе 4 настоящего отчета.

## 2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Муниципальное образование Сеченовский район Нижегородской области

Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сеченовского муниципального района Нижегородской области в лице руководителя Федосеевой Натальи Николаевны, действующей на основании Положения о Комитете.

**Реквизиты Заказчика:** ИНН 5230002266 КПП 523001001, ОГРН 1025201103729 дата присвоения 04.12.2002 г.

Адрес: 607580, Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, пл. Советская, д.2

р/с. 03231643226490003200, Волго-Вятское ГУ Банка России//УФК по Нижегородской области г. Нижний Новгород, к/с 40102810745370000024, БИК 012202102,

л/с 030104002 открыт в УФК по Нижегородской области (Финансовое управление, КУМИ Сеченовского района)

ОКВЭД 84.11.31 ОКПО 47055267

**Независимый Оценщик:** Предприниматель без образования юридического лица Михеев Василий Васильевич. ИНН 526100805630, ОГРНИП 304526126600250, дата внесения записи 22 сентября 2004 г.

**Диплом о профессиональной переподготовке оценщиков:** МИПК ННГАСУ по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 582095 от 11 июля 2003 г.

**Свидетельство о повышении квалификации:** № 1318 от 19 мая 2006 г.

**Свидетельство о повышении квалификации:** № 1831 от 24 апреля 2009 г

**Свидетельство о повышении квалификации:** № 02935 от 24 февраля 2012 г

**Удостоверение о повышении квалификации:** № 2023 от 18 февраля 2015 г

**Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности** № 001849-1 от 29 декабря 2017г по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия аттестата заканчивается 29.12.2020. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», срок действия квалификационного аттестата продлен до 29.07.2021 г.

**Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности** № 002049-2 от 16 января 2018г по направлению «Оценка движимого имущества». Срок действия аттестата

заканчивается 16.01.2021. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», срок действия квалификационного аттестата продлен до 16.08.2021 г.

**Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности № 003805-3** выдан 16.02.2018 г «Оценка бизнеса» Срок действия аттестата заканчивается 16.02.2021. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», срок действия квалификационного аттестата продлен до 16.06.2021 г.

**Членство в саморегулируемой организации оценщиков:** Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», № в реестре общества 000186. Адрес СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков»: г. Москва, ул. 1-й Басманный пер., д. 2а, оф. 5.

**Страхование:** Полис № 433-542-037771/20 от 19 мая 2020 года обязательного страхования ответственности оценщика, выданный СПАО «Ингосстрах», г. Н. Новгород, действителен с 28.05.2020 до 27.05.2021 года

Полис № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-000186 от 04 июня 2020 года обязательного страхования ответственности оценщика, выданный СПАО «Ингосстрах» ОАО «АльфаСтрахование», г. Москва, действителен до 31.12.2021 года.

**Стаж работы в оценочной деятельности:** 17 лет

**Место нахождения Оценщика:** 603009, г. Нижний Новгород, ул. Пятигорская, дом 10 - 77. E-mail [bazilliy@yandex.ru](mailto:bazilliy@yandex.ru). Номер контактного телефона 8 9519032037

**Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.**

К проведению настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонних организаций и специалистов не привлекалось.

**Сведения о независимости оценщика.**

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

Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;

Оценщик не является участником (членом) или кредитором заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

В деятельность оценщика не производилось вмешательства со стороны заказчика, либо иных заинтересованных лиц, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению, при проведении оценки объекта оценки.

Оценщик не имеет имущественных интересов 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.

### **3. Сертификат качества оценки.**

Автор отчета Михеев Василий Васильевич. Оценщик, выполнивший данную работу имеет: высшее образование по специальностям «Радиофизика и электроника», «Экономика и управление на предприятии». В области оценки диплом о профессиональной переподготовке оценщиков МИПК ННГАСУ по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 582095 от 11 июля 2003 г. Исполнитель данной работы имеет тринадцатилетний стаж работы по оценке



имущества, занимается преподавательской деятельностью в области оценки, является действительным членом Российского общества оценщиков. Квалификация оценщика соответствует полученным профессиональным знаниям и опыту, полученному в результате осуществления оценочной деятельности.

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

- Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- У оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также отсутствуют дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору № 160321/4743 от 16 марта 2021 года) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- Оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ [1], Федеральных стандартов оценки [2, 3, 4, 5], Стандартов оценки Российского Общества Оценщиков [6, 12]

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

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
2. Вся информация об оцениваемом имуществе предоставлена Заказчиком. Оценщик не производил обмер оцениваемого объекта, полагаясь на верность информации, предоставленной Заказчиком;
3. При проведении исследования оценщик работал с копиями документов, предоставленных Заказчиком. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение оценщика информации или ее отсутствии расчеты и выводы делались исходя из информации и предположений оценщика;
4. В процессе оценки, оценщик рассматривал объект оценки как муниципальное имущество, принадлежащее на праве собственности муниципальному образованию Сеченовского муниципального района, незаложенное и не обремененное иными долговыми обязательствами.[25] Оценщик не производил правовую экспертизу объекта оценки, информация о праве на оцениваемое имущество предоставлена Заказчиком. Ответственности в случае не подтверждения права на объект оценки, оценщик не несет.
5. Полная характеристика объекта оценки представлена в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом;
6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
7. Оценщик не проводил как часть своей работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра;
8. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;
9. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных,

экономических, юридических, природных условий и прочих форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;

10. Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующих сделок с объектом оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объекта оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых документах.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Оценщик не гарантирует, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной в настоящем отчете, если Заказчик будет использовать результат оценки для других целей.

12. Итоговая оценка, полученная в отчете, не является единственным верным значением рыночной стоимости оцениваемого имущества. Результат оценки является вероятностной (неопределенной) величиной, и она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Полученный результат является в некотором смысле наилучшим приближением некоторой величины, которую можно считать рыночной стоимостью оцениваемого имущества.

13. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона. Однако, учитывая предполагаемое использование результата оценки, интервал стоимости, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта, не указывается

14. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» [1]

15. В настоящем отчете рыночная стоимость объекта недвижимости определена как окончательная стоимость реализации. Поскольку согласно заданию на оценку требуется определить стоимость без НДС, заказчик не является плательщиком НДС, то стоимость определена без НДС.

**Кроме указанных основных ограничивающих условий и допущений в расчетах могут встречаться и другие допущения, которые явно указываются непосредственно в тексте отчета.**

## **5. Применяемые стандарты.**

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; [2]
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; [3]
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»; [4]
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»; [5]
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р; [7]
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020. [6]

**Использование названных выше Федеральных стандартов оценки обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности. Использование стандартов Русского общества оценщиков обосновывается обязательностью их применения для оценщиков, являющимися действительными членами Русского общества оценщиков.**

## 6. Последовательность определения стоимости объекта оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.[2]

## 7. Описание объекта оценки.

Объектом оценки является: двухэтажное нежилое здание, общей площадью 198,9 квадратных метров, с кадастровым № 52:48:1200001:659, расположенное на земельном участке из категории земель населенных пунктов, с кадастровым № 52:48:1200001:1125, площадью 626 квадратных метров. Имущество расположено по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Набережная, дом № 26. По данным заказчика оценки, ранее здание являлось жилым многоквартирным домом. На период проведения оценочных работ, здание переведено в нежилую категорию. Здание не эксплуатируется, находится в аварийном неудовлетворительном состоянии, частично разрушены коммуникации, и часть конструктивных элементов.

### 7.1 Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объектов оценки.

1. Задание на оценку. [10]
2. Письмо о проведении оценки № 10-21-29- от 16.03.2021 г.[8]
4. Технический паспорт на здание жилого дома по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, село Сеченово, ул. Набережная, дом № 26. [9]
6. Кадастровый паспорт земельного участка № К-В(ГКУ)/15-986178 от 16 декабря 2015 г. [11]
7. Свидетельство о государственной регистрации права серия 52 АЕ № 661030 от 24 декабря 2014 г [25]
8. Кадастровый паспорт на здание № К-В(ГКУ)/14-844697 от 10 декабря 2014 г. [12]

### 7.2 Общая характеристика нежилого здания.

Нежилое здание представляет собой объект недвижимости - двухэтажное кирпичное здание, общей площадью 198,9 квадратных метров. [9, 10, 21, 25, 38]. Ранее в здании располагался жилой дом, здание литер А построено в 1905 году, литер А1 в результате реконструкции в 1998 году, после этого капитальных ремонтов не производилось. На период проведения оценочных работ, здание не эксплуатируется, жильцы переселены, здание переведено в нежилую категорию. Состояние здания не удовлетворительное, оно постепенно разрушается, имеются глубокие трещины в стенах, приходят в негодность коммуникации и оборудование. Здание требует капитального ремонта и возможно, для продолжения эксплуатации по любому назначению, технической экспертизы. По данным Заказчика здание будет продаваться как здание свободного назначения.

Возраст оцениваемого здания более 100 лет.[9] Внешний вид здания и состав помещений позволяют судить о том, что здание спроектировано и построено, как жилой дом. Здание состоит из двух частей, основная часть литер А - двухэтажная, пристрой литер А1 – одноэтажное помещение, в котором располагается котельная пристроено к основному строению в 1998 году, так же имеется холодные пристройки литер а, а1, а2, а3, являющиеся входами в здание.

Основные конструктивные элементы объекта находятся в условно пригодном состоянии. На дату оценки здание характеризуется значительным уровнем физического износа, для эксплуатации объекта по любому из возможных вариантов использования требуется

капитальный ремонт. Физический износ основного строения литер А, по данным технического паспорта составляет 70%, физический износ части литер А1 составляет 71%.

### 7.3 Технические характеристики здания по данным технического паспорта.

Текущее назначение – не используется, нежилое

Предполагаемое назначение: – свободное

Год ввода в эксплуатацию: – 1905/1998

Год реконструкции: - 1998

Площадь застройки, кв. м. – 182,4

Высота основного строения, м. – 5,4

Высота пристроя, литер А1, м. – 2,9

Высота холодных пристроек, м – а – 2; а1-2,4; а2-2,6; а3-2,6

Строительный объем основного здания, куб. м.: - 732

Строительный объем пристроя литер А1, куб.м.: - 61

Строительный объем холодных пристроек, куб. м: - 64

Общая площадь, (включая МОП, лоджии и балконы), кв.м.: – 198,9

Площадь первого этажа, кв.м.: - 104,3

Площадь второго этажа, кв.м.: - 94,6

Площадь основных помещений, кв.м.: - 124

Площадь вспомогательных помещений, кв.м.: - 58,2

Площадь котельной литер А1, кв.м.: - 16,7

Этажность: - 2

Количество помещений: - 19

Средняя высота потолков, м: - 2,4

Группа капитальности: - 3

Фундамент: - бутобетонный

Стены: - кирпичные

Перегородки: - кирпичные, каркасные

Перекрытия: - деревянные

Полы – дощатые, плитка, линолеум, практически полностью разрушены.

Крыша: - железная, в котельной шифер

Проемы: - окна двойные двухстворчатые, двери деревянные, проемы частично разрушены, без остекления.

Отделочные работы: - штукатурка, окраска, обои, практически полностью разрушены.

Коммуникации: - электричество, отопление от газовой котельной, газоснабжение, телефон.

Коммуникации отключены [9, 10]

### 7.4 Правовые и учетные характеристики нежилого здания.

Вид права: - Муниципальная собственность.

Субъект права: - Муниципальное образование – Сеченовский муниципальный район Нижегородской области.

Свидетельство о государственной регистрации права серия 52 АЕ № 661030 от 24 декабря 2014 г

Кадастровый номер: - 52:48:1200001:659

Инвентарный номер: 2143, литер А, А1, а

Балансовая стоимость здания: – нет информации.

Кадастровая стоимость: – 309963,77 рублей.

Действительная стоимость: - 351159 рублей[8, 12, 21]

### 7.5 Описание земельного участка.

Земельный участок имеет площадь 626 квадратных метров. Категория земель – земли населенных пунктов.[11]

Кадастровый номер земельного участка: 52:48:1200001:1125 [11]

Местоположение. Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Набережная, дом № 26. [11]. В ближайшей окрестности городская застройка.

Текущее использование: под нежилым зданием. [10]

Разрешенное использование: - под предпринимательство

Правовой режим земельного участка. Участок расположен на землях населенного пункта село Сеченово Сеченовского района. [11]

Участок арендой, ипотекой и сервитутами не обременен. Использование земельного участка на момент оценки не ограничено природоохранными, санитарными, технологическими и иными зонами.[11, 10]

Кадастровая стоимость – 176 913,86 рублей. [11]

Размер земельного участка. Общая площадь участка 626 кв. м. Застроенная площадь 306,4 кв.м. Незастроенная площадь 182.4 кв.м.

Рельеф и почвы. Рельеф участка ровный. Землеустроительных и иных инженерно - изыскательских работ в процессе оценки не проводилось. В своей оценке мы исходили из того, что на территории населенного пункта нет почв и грунтов, опасных для проживания, возделывания сельскохозяйственных культур или неблагоприятно влияющих на здания и сооружения. Запись в Кадастровом плане признает участок пригодным для предпринимательства.[10, 11]

Инфраструктура. На оцениваемом участке расположено нежилое здание, имеются коммуникации.

Кадастровый паспорт: № К-В(ГКУ)/15-986178 от 16 декабря 2015 г. [11]

## 7.6 Местоположение объекта оценки.

Имущество расположено по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Набережная, дом № 26 в центральной части административного центра Сеченовского района, села Сеченово. [8, 9, 10,11, 12]

Село Сеченово расположено примерно в 200 километрах от Н.Новгорода по направлению на юго-восток.

Карты местоположения объекта оценки приведены на рисунках №№ 7.1, 7.2., 7.3.



Рис. 7.1. Расположение объекта оценки на карте Сеченово

## 7.7 Географическая справка.

### 7.7.1 Нижегородская область

Местоположение: центр Европейской части России, вдоль 57 параллели.

Территория: 76,5 тыс. кв. км., приблизительно соответствует общей площади стран Бенилюкса 4

- 1% - сельскохозяйственные угодья
- 48% - лесные массивы
- 2% - реки и озера
- 9% - прочие

Областной центр: Нижний Новгород (1,4 млн. человек). По численности населения третий город РФ. Расположен в 400 км. к северо-востоку от Москвы, на слиянии рек Ока и Волга

Население: 3,7 млн. человек (около 2,5% населения России). Высокий уровень урбанизации: 78,2% населения проживает в городах

Плотность населения: 48,5 на кв. км.

Климат: средняя температура летом +20 С (68F), зимой - 12 С (10F).

Окружающая среда: 48% лесные угодья, 9000 рек, 3000 озер и прудов

Основные отрасли промышленности: автомобилестроение, машиностроение, перерабатывающая, химическая и нефтехимическая промышленность

Природные ресурсы: месторождения строительного и стекольного песка, титаноциркониевого песка, гипса, соли, хвойные и березовые леса, минеральная вода. Ведется разведка запасов нефти на севере области.

Правительство: Губернатор, Законодательное Собрание (45 депутатов). Избираются на 4 года

Административная структура: 52 района, 25 городов, 4600 деревень

Отличительные черты Нижегородской области:

политическая стабильность

высокотехнологичная производственная база

наличие высококвалифицированных кадров

развитая инфраструктура ВЭД

доступ к рынкам сбыта Волго-Вятского

региона (Ассоциация Экономического Взаимодействия «Большая Волга»)

низкий уровень преступности

развитая законодательная база

благоприятный инвестиционный климат [15]



Рисунок № 7.2. Расположение Нижегородской области

### 7.7.2 Сеченовский район.

Сеченовский район располагается в юго-восточной части Нижегородской области.

Район граничит на юге с территорией Большеигнатовского района Мордовии, на востоке с Порецким районом Чувашии, на западе и севере с Краснооктябрьским и Пильнинским районами Нижегородской области.

Районный центр - село Сеченово находится в 220 км от областного центра города Нижнего Новгорода, до ближайшей железнодорожной станции города Сергач 50 км. К востоку от села Сеченово, в 25 км, протекает река Сура, которая судоходна с весеннего паводка.

Сеченово - это старинное русское село, основанное Иваном Грозным в 1552 году.

Площадь района - 101300 га.

Почвы в основном черноземы оподзоленные и выщелочные. Здесь черная, почти как уголь, земля. Наибольший удельный вес в общей земельной площади занимают сельскохозяйственные угодья-90%. Распаханность района составляет 67% площади.

Территория Сеченовского района характеризуется недостаточной залесенностью, лесистость района составляет лишь 2% к общей площади.

Район располагает запасами минеральных ресурсов:

- глины для изготовления кирпича - около 2 млн.куб.м.,
- строительных песков - около 0.2 млн. куб.м.

Кроме того на территории района находится месторождение минеральной воды (общая минерализация которой составляет 1.3 – 2.0 гл).

На территории района проживает 17735 человек.

из них: мужчин – 8 тыс. человек, женщин – 9,7 тыс. человек

Численность населения в трудоспособном возрасте – 9,8 тыс. чел.

На территории района в основном проживает русское население, есть поселения мордвы и татар. [16]

Сеченовский район всегда был и остается сельскохозяйственным районом. На территории района сельским хозяйством занимаются 18 сельскохозяйственных предприятий, которые специализируются на производстве мяса и молока. Всего в сельскохозяйственном производстве занято 2,21 тыс. человек, что составляет 20,4% от общего числа занятых в экономике района.

Общеобразовательный комплекс района включает в себя 29 образовательных учреждений: 8 начальных школ, 12 основных школ, 9 средних школ. Также на территории района действует профессиональное училище в с. Сеченово осуществляет подготовку учащихся по следующим специальностям: тракторист-машинист, электрик, повар-продавец, бухгалтер, оператор ЭВМ, водитель, социальный работник.

В районе имеется 30 сельских домов культуры, 23 библиотеки, детская музыкальная школа, 2 музея и кинотеатр

В больничный комплекс района входят: центральная районная больница (ЦРБ), и две участковые больницы в селе В-Талызино и в селе Кочетовка, также 27 фельдшерско-акушерских пунктов.

Сеченовский район является узлом шоссейных дорог, так как граничит с республиками: Мордовия и Чувашия. Через район проходят автомобильные дороги на города: Н-Новгород, Сергач, Ульяновск, Тольяти, Шумерля.[16]

### 7.7.3 Выводы

Из приведенного описания можно сделать вывод, что объект оценки находится в административном центре одного из сельскохозяйственных районов Нижегородской области, где слабо развита транспортная и промышленная инфраструктура, однако развито сельское хозяйство, автомобильное сообщение.



Рисунок № 7.3. Расположение района на карте области

В районе проживает около 18 тысяч человек, в районе развивается торговля, небольшие производства, связанные с сельским хозяйством, неплохо организовано административное управление.

#### 7.8 Определение износа объекта оценки.

Применительно к вопросам оценки износ означает потерю стоимости объекта оценки в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценения) под воздействием различных факторов. [14, 17, 18]

**Накопленный износ** – это сумма физического, функционального и внешнего износов.

**Физический износ** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности, как в результате его естественного старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ может быть устранимым и неустранимым. К *устранимому* относят, так называемый отложенный ремонт, проведение которого на дату оценки является целесообразным и экономически обоснованным. *Неустранимый* физический износ – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Работы по определению износа, проведённые Оценщиком, основываются на оценке фактов, полученных визуальным путём без применения специального оборудования, приборов и средств. Физический износ оценивался путём сравнения признаков износа, выявленных в результате обследования, изучения данных технического паспорта с их значениями, приведёнными в Таблицах 1-71 [13].

Результаты оценки физического износа всех имеющихся конструктивных элементов с удельными весами, конструктивных элементов и описанием признаков износа объектов, приведены для разных частей здания в техническом паспорте на здание. Учитывая техническое состояние здания оценщик считает необходимым для расчетов рыночной стоимости использовать данные технического паспорта.

Таким образом, общий физический износ здания составляет – 70% (или 0,7 в долях единицы) от стоимости нового объекта. Общий физический износ котельной составляет 71% (или 0,71 в долях единицы) от стоимости нового объекта. Общий физический износ холодных пристроек литер а и а1 составляет 50% (или 0,5 в долях единицы) от стоимости нового объекта. Общий физический износ холодных пристроек литер а2 и а3 составляет 70 % (или 0,7 в долях единицы) от стоимости нового объекта.[9]

Однако, при проведении расчетов рыночной стоимости объекта оценки в настоящей работе используются экспертные значения корректировок (в том числе и на состояние объекта оценки), которые придают качественной характеристики «неудовлетворительное состояние» относительное (корректировочное) цифровое значение.

Таким образом, в определении точной величины физического износа, в данном случае, нет необходимости. Знание качественной характеристики объекта «неудовлетворительное состояние» и (или) «требует ремонта» вполне достаточно для расчетов

**Функциональный износ** может быть вызван несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости в соответствии с характером наилучшего и наиболее эффективного использования объекта. Признаками функционального износа являются несоответствие объёмно-планировочного и/или конструктивного решения современным рыночным стандартам, устаревание инженерного оборудования, необходимого для нормальной эксплуатации здания в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Учитывая физическое состояние здания, его функциональный износ не рассчитывался. Отказ от точного определения уровня функционального износа связан с тем,



что в качестве аналогов объекта при расчетах используются объекты обладающие таким же функциональным износом как и объект оценки, поэтому в определении его точного значения для расчетов в настоящей работе нет необходимости, оно нигде не используется. Согласно ФСО № 3 «Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов .....»[4].

**Внешний износ** – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определённое использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений и т. п.

В результате рассмотрения местоположения здания и собеседования с заказчиком оценки, оценщиком был сделан вывод, что внешнее окружение объекта оценки не уменьшает его рыночную стоимость.

#### **Совокупный износ:**

Таким образом, совокупный износ рассматриваемого здания связан в основном с физическим износом. Качественная характеристика состояния объекта соответствует определению «неудовлетворительное состояние», «требует ремонта»

Количественное значение физического износа для основного здания составляет: 70 % от стоимости нового строительства, для котельной литер А1: 71 % от стоимости нового строительства, для холодных пристроек литеры а и а1: 50 % от стоимости нового строительства, для холодных пристроек литеры а2 и а3: 70 % от стоимости нового строительства

### 7.8.1 Определение износа земельного участка.

Классическая экономическая теория и, вслед за нею, принципы оценки относят землю к базовому не изнашиваемому активу. [23]

Однако, очевидно участок, окружение которого ухудшается, теряет в стоимости по сравнению с аналогичными участками, окружение которых сохраняется или улучшается. Такое снижение стоимости участка может удовлетворительно описываться его внешним износом, который всегда является неустранимым.

Участки могут подвергнуться обессоливанию или напротив засаливанию почв, заболачиванию, радиоактивному заражению, ветровой эрозии, смыву плодородного слоя и т.п. видам устранимого и/или неустранимого функционального износа.

Устранимый и неустранимый физический износ земельного участка можно связать с необходимостью его очистки от строений (остатков строений), коммерческая эксплуатация которых по разным причинам невозможна.[23]

**В рамках настоящего исследования оценщик счел необходимым придерживаться классических принципов относительно износа Земельного участка, поэтому делает вывод об отсутствии совокупного износа оцениваемого объекта.**

### 7.9 Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время объект оценки не используется.

### 7.10 Наиболее эффективное использование объекта оценки.

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. [14] Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование называется анализом наиболее эффективного использования (НЭИ). Определение НЭИ основано на суждении оценщика и его аналитических способностях, т. е. использование, указанное в анализе, является мнением, а не фактом.

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 наиболее эффективного использования обычно выполняется:

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

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

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

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, наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

В данном случае ситуация такова, что:

1. Разрешенное использование земельного участка определяется в кадастровом плане на земельный участок с учетом экологических, социальных, экономических и других факторов и поэтому собственник земельного участка ограничен в возможностях его использования по своему усмотрению.

2. В соответствии с заданием на оценку, наиболее эффективное использование объекта, с точки зрения использования вакантного земельного участка, то есть только земельного участка без улучшений не рассматривается.

В связи с изложенным, относящийся к объекту оценки участок земли не рассматривается как свободный. Поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями. Однако, справедливости ради, стоит отметить, что вариант наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного, то есть в предположении сноса здания и размещении на земельном участке другого объекта, например, торгового центра, мог бы оказаться более эффективным, чем использование земли с имеющимися улучшениями.

*Наиболее эффективное использование недвижимости, как улучшенной* – это использование её при наличии существующих улучшений. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности. Критерием наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, является максимизация стоимости при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Учитывая существующее назначение и состояние объекта оценки, его местоположение и другие факторы можно сделать предположение о возможном использовании здания по любым коммерческим видам деятельности.

Конфигурация и состав помещений оцениваемого здания, позволяет использовать оцениваемое здание под производственно – складское, бытовое, административное, социальное назначение. Текущее использование - не используется, ранее в здании находился жилой дом.

Социальное использование здания не является коммерческим, то есть говорить о доходности при таком виде использования нет необходимости, поэтому этот предполагаемый вариант использования для анализа НЭИ не рассматриваем.

Исходя из местоположения объекта оценки, состава и конфигурации помещений здания, технического состояния здания, наиболее приемлемым и востребованным с точки

зрения местного рынка может являться использование здания в качестве административно-бытового или производственно-складского назначения.

Эти варианты использования вполне приемлемы, при наличии соответствующего оформления могут быть юридически разрешены, финансово осуществимы, могут быть востребованы в условиях населенного пункта села Сеченова, однако вряд ли физически возможны для здания в текущем физическом состоянии.

Таким образом, не делая детальных расчетов, а основываясь только на качественном анализе местоположения, размеров здания, его техническом состоянии и требованиях задания на оценку, можно сделать вывод, что предположительным наиболее эффективным использованием объекта оценки может являться его использование в качестве коммерческого объекта, производственно-складского или административно-бытового назначения, например, для предоставления бытовых услуг населению. Однако, для этого требуются значительные инвестиции в реконструкцию здания либо вообще его снос и новое строительство современного объекта.

Учитывая требование задания на оценку, не рассматривать наиболее эффективное использование земельного участка как вакантного, единственным выводом настоящего анализа является вывод, о свободном коммерческом использовании объекта с существующими улучшениями.

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

В процессе проведения оценки Оценщиком не было обнаружено никаких других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость.

## **8. Анализ рынка на дату оценки.**

**8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.**

**8.1.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации.**

Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе на дату оценки достаточно благоприятна. Несмотря на экономический кризис, начавшийся в России в конце 2014 года, ситуация в стране стабильная. Определены основные приоритеты экономической политики на будущее. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года разработан в условиях ухудшения мировой геополитической обстановки, на основе одобренных Правительством РФ сценарных условий социально-экономического развития России.

Негативные характеристики. Рост, декларируемый государственными институтами, едва заметен, практически во всех секторах промышленности отсутствует явная активность, низкий уровень инвестиций, все это усугубляется действиями экономических санкций и влиянием мировой пандемии.

Позитивные характеристики. Один из самых низких уровней инфляции, не смотря на низкие доходы населения, весьма высокая занятость, доступность кредита, развитый рынок недвижимости.

В положениях ФСО № 7 к требованиям по анализу рынка объекта недвижимости указано, что «Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности».[5]

В данном случае, исходя из назначения объекта, принято, что стоимость объекта оценки прямо определяется параметрами рынка коммерческой недвижимости в Нижегородской области

### 8.1.2 Экономическая характеристика региона.

Нижегородская область расположена в центре европейской части России и входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр г. Нижний Новгород находится на слиянии рек Волги и Оки, в 400 км к северо-востоку от Москвы. Территория области равна 76,6 тыс. км<sup>2</sup>. На северо-западе область граничит с Костромской областью, на северо-востоке – с Кировской, на востоке – с республиками Марий-Эл и Чувашия, на юге – с Мордовией, на юго-западе – с Рязанской областью, на западе – с Владимирской и Ивановской областями.

В соответствии с Постановлением Правительства № 116 от 4.05.2005г. Нижегородской области «О перечне муниципальных образований» в области образовано 4 городских округа, 48 муниципальных районов, 77 городских и 330 сельских поселений.

Основа экономики региона – обрабатывающая промышленность. В структуре промышленности наибольшую долю занимают производство транспортных средств и оборудования, нефтепродуктов, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий. Основными отраслями являются машиностроение и металлообработка, за ними следуют химическая и нефтеперерабатывающая промышленность, далее лесное хозяйство, деревообрабатывающая и бумажная промышленность. Главным направлением машиностроительной промышленности является транспортное машиностроение: автомобилестроение, судостроение, производство дизельных двигателей, самолетостроение, станкостроение, причем основная роль принадлежит автомобилестроению.

Нижегородская область – крупный сельскохозяйственный регион Нечерноземья. Общая площадь земельных угодий составляет 3604,4 тыс. га. Отрасли специализации сельского хозяйства: в растениеводстве – производство зерна и картофеля, в животноводстве – мясомолочное производство и птицеводство.

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов РФ. Это крупнейший индустриальный центр Российской Федерации с высокой долей перерабатывающей промышленности в экономике. Уникальный научно-технический потенциал оборонно-промышленного комплекса в сочетании с мощной образовательной базой позволяют области занимать четвертое место в России по инновационному потенциалу. Область сегодня поддерживает внешнеторговые связи со многими странами мира.

Хотя область не обладает значительными сырьевыми ресурсами, экономика региона динамично развивается. Доля Нижегородской области в формировании совокупного ВРП регионов РФ составляет более 1,7%



По объему отгружаемой обрабатывающими предприятиями произведенной продукции область уверенно входит в первую десятку российских регионов.

Область обладает уникальным научно-техническим потенциалом оборонно-промышленного комплекса в сочетании с мощной образовательной базой. По итогам "Рейтинга инновационной активности регионов 2009", проведенного Национальной ассоциацией инноваций и развития информационных технологий (НАИРИТ), Нижегородская область заняла 4 место.

Многие достижения нижегородцев имеют мировую известность. Здесь созданы первый в мире промышленный реактор на «быстрых нейтронах», радиолокационные станции пятого поколения. Область занимает ведущие позиции в проектировании судов на подводных крыльях и экранопланов и т.д.

Открытая дружелюбная политика органов власти региона, направленная на поддержку бизнеса, выгодное географическое положение и развитая инфраструктура во многом способствуют активной интеграции области в систему мировых экономических связей. Область поддерживает внешнеторговые связи со многими странами мира и активно привлекает российских и зарубежных инвесторов. Сегодня около 130 стран ближнего и дальнего зарубежья являются торговыми партнерами области. В области успешно развивают бизнес такие компании как Интел, Икеа, Метро, Стора Энсо Пакаджинг, Ивеко, Хайнекен, Галина Бланка, Велла, Сольвей, Либхерр, ЛУКОЙЛ, Объединенная металлургическая компания, Базовый элемент и другие.

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

В целом значительный прогресс в социально-экономическом развитии Нижегородской области очевиден, она постепенно восстанавливает статус экономически сильного региона, хотя и уступает более мощным Татарстану, Самарской области и Башкирии. Высокие темпы роста доходов населения (особенно в Нижнем Новгороде), значительное улучшение состояния рынка труда, развитие производственного сектора создают условия для роста качества жизни населения. Этому способствует улучшение ситуации в реальном секторе экономики[15]

### 8.1.3 Общая характеристика рынка коммерческой недвижимости региона.

В настоящий момент на Нижегородском рынке недвижимости, включая все сектора (жилая, промышленная и коммерческая недвижимость, индивидуальные и дачные дома, земельные участки, новостройки и вторичный рынок) работают около 200 риэлтерских фирм. Их число постоянно растет. Теории маркетинга говорят о том, что новые участники никогда не пойдут в невыгодный или умирающий сегмент рынка, значит, рынок недвижимости можно с достаточной долей уверенности характеризовать как развивающийся и выгодный.

Недвижимость покупается и продается, конечно, что-то пользуется большим спросом, что-то меньшим, но сам факт положительной тенденции развития остаётся. Информация о недвижимости в регионе по своему качеству, уровню аналитики соперничает, пожалуй, с самыми продвинутыми сегментами рынка. Одними из наиболее активных коммерческих участников являются: Центр коммерческой недвижимости, АН «Выбор», АН «Монолит», АН «Терем», АН «Триумф». В сети Интернет функционируют риэлторские информационные сервера <http://domofond.ru>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.gipernn.ru/>, <http://www.torgi.gov/>, где представлена информация о предложениях и сделках с недвижимостью в разрезе всех сегментов рынка. [19, 20]

Одной из особенностей текущей ситуации является небывалый объем строящихся зданий в областном центре. В настоящий момент можно сказать, что Н.Новгород переживает настоящий строительный бум, особенно в строительстве жилья и административно – торговых зданий. Что касается производственной и складской недвижимости, то их новое строительство ограничено и значительно уступает, например, жилым объектам. Видимо, это связано с недостаточным ещё уровнем инвестиций в производственные сферы области.

Конечно, на дату оценки, на рынок коммерческой недвижимости оказывает влияние экономический кризис, сказывается дефицит наличности, заметна приостановка инвестиций в строительную отрасль. Многие аналитики констатируют снижения цен на недвижимость.

Однако, по данным Оценщика, цены предложения на жилье и коммерческие объекты, практически не изменились, снижению подверглись цены сделок, количество которых в условиях кризиса уменьшилось в разы.

Ярко выраженной тенденцией на рынке коммерческой недвижимости в условиях кризиса явилось увеличение скидок на торг.

Основной причиной роста скидок на коммерческую недвижимость в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем.

Существенную роль играет и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом ввиду увеличивающейся стоимости заемных средств.[19, 20]

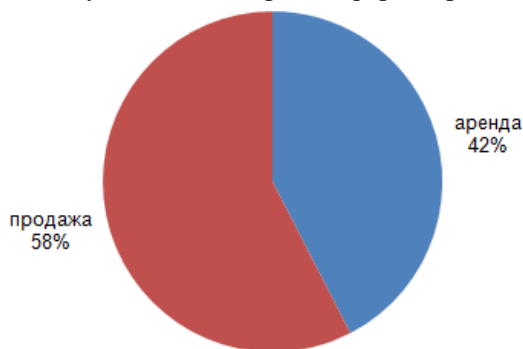
#### 8.1.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Анализ сведений об оцениваемом объекте, позволяет отнести оцениваемый объект к сегменту рынка: производственно-складская, бытовая недвижимость, недвижимость свободного назначения.

### 8.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

По анализируемым источникам, объем рынка коммерческой недвижимости по области на протяжении последних трех – четырех лет находится на уровне 700 - 1000 предложений, в т.ч. примерно 40% - предложения по аренде и 60% - по продаже.

Рисунок № 8.2. Спрос по форме предложения



Следует отметить, что количество предложений рынка коммерческой недвижимости может быть несколько завышено, так как объекты, выставляемые на продажу/аренду, могут быть представлены как несколькими агентствами, так и несколькими информационными риэлтерскими ресурсами. В обработке данных использовались как качественные помещения (находящиеся в проходных местах, с евроремонтом), так и некачественные площади (на окраинах, без какого-либо ремонта).

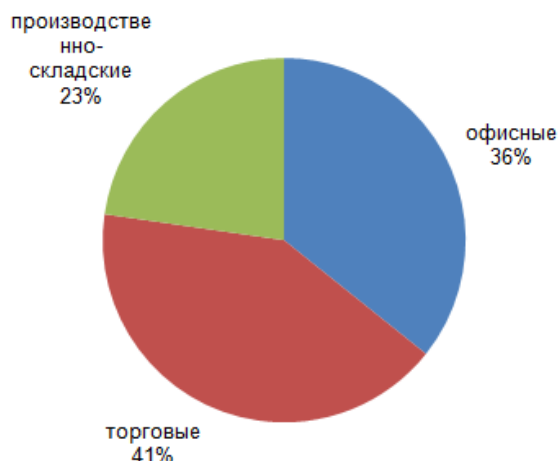
Наибольшее количество предложений по аренде/продаже коммерческой недвижимости традиционно приходится на Арзамасское направление (около 23 – 25 % от общего количества предложений) и Кстовское направление (около 20 – 23 % от общего количества предложений) Нижегородской области. Наименьшее количество в Семеновском направлении (5 – 7 %).

40% всех предложений во всех районах области приходится на аренду

#### 8.2.1 Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости

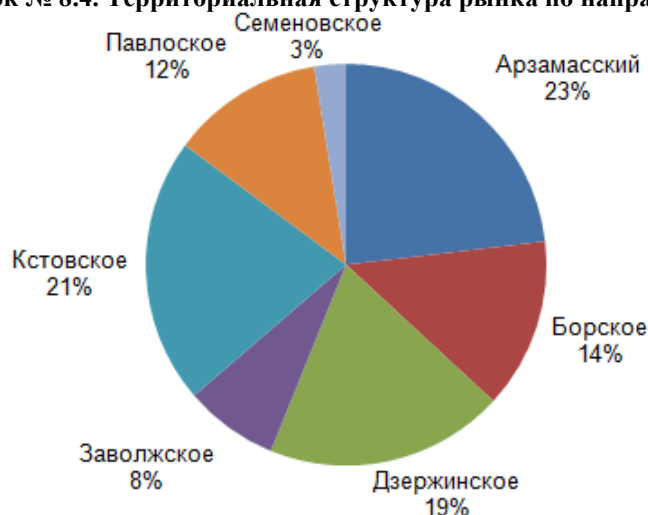
Наибольшую часть от всех предложений по коммерческой недвижимости занимают торговые площади (около 40%). Предложения офисных и производственно-складские помещений занимают менее значительную долю рынка (30% и 20% соответственно).

**Рисунок № 8.3. Структура рынка коммерческой недвижимости по типам**



Распределение общего объема рынка коммерческой недвижимости Нижегородской области по направления неравномерно. Лидирующие позиции занимает Арзамасское направление (23% от общего объема предложений). На втором месте с незначительным отрывом находится Кстовское направление (21%).

**Рисунок № 8.4. Территориальная структура рынка по направлениям**



### 8.2.2 Средний уровень площадей помещений коммерческой недвижимости

Показатель средней площади предлагаемых помещений позволяет судить о структуре предложения коммерческой недвижимости по тому или иному типу коммерческой недвижимости.

Диапазон площадей по коммерческой недвижимости области составляет от 8 до 36320 кв.м.

Средняя площадь офисного помещения по области составляет 590 кв.м. Их диапазон колеблется от 10 до 36 320 кв.м.

Средняя площадь торговых помещений составляет 463 кв.м (от 10 до 36 320 кв.м). Наибольшую среднюю площадь имеют производственно-складские помещения - 2 080 кв.м. Этому сегменту рынка присущ самый большой диапазон площадей от 20 до 36 320 кв.м.

### 8.2.3 Цены на рынке коммерческой недвижимости

#### Ставки арендной платы

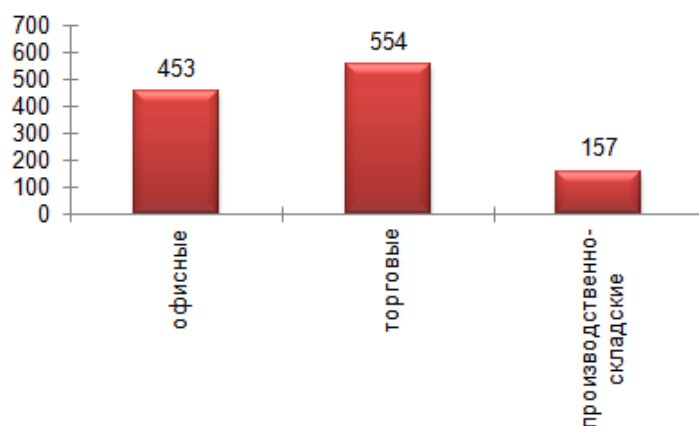
Каждый из административных районов области имеет определенный уровень цен и арендных ставок, складывающийся под воздействием определенного набора факторов. Главным фактором, определяющим размер арендной платы, является географическое местоположение (дополнительные факторы: этаж, состояние объекта). Так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

Средняя арендная ставка в целом по области по коммерческой недвижимости составляет 388 руб./кв.м.

Что же касается распределения средних ставок по типам коммерческой недвижимости, то средняя ставка на торговые помещения выше, чем на другие типы коммерческой недвижимости и составляет 554 руб./кв.м.

Средняя арендная ставка офисного помещения составляет порядка 453 руб./кв.м. Уровень арендных ставок на производственно-складские помещения самый низкий по сравнению с другими типами коммерческой недвижимости и составляет 157 руб./кв.м.

**Рисунок № 8.5. Средние арендные ставки по типам руб./кв.м./месс.**



Следует подчеркнуть, что представленные цены в первую очередь отражают предложения продавцов, конечная сумма сделки как правило, корректируется.

Проанализировав динамику цен на производственные, торговые и офисные площади, можно сказать, что статистика демонстрирует, что в целом стоимость метра как при аренде, так и при продаже стала ниже.

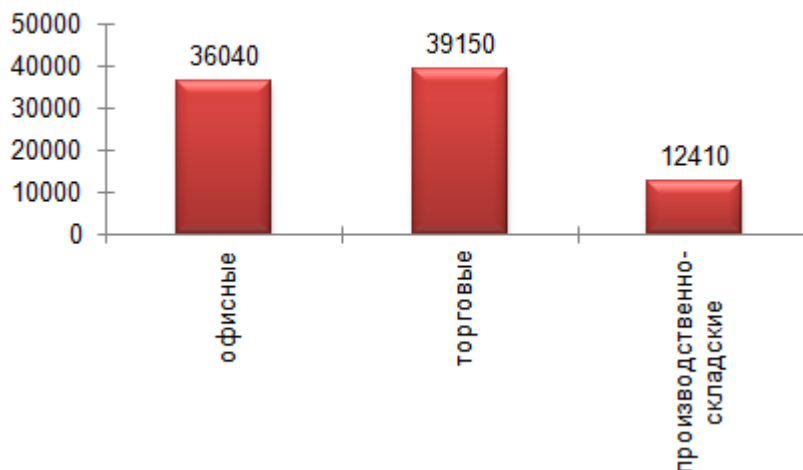
**Цены предложений**

Как и для аренды, главным фактором, определяющим цену продажи, является географическое местоположение коммерческой недвижимости.

Средняя цена предложения по области составляет 29 200 руб./кв.м.

Офисные помещения по области предлагаются в среднем по 36 040 руб./кв.м, торговые по 39 150 руб./ кв. м, производственно-складские по 12 410 руб./ кв. м

**Рисунок 8.6. Средняя цена предложения по типам руб./кв.м**





### 8.3 Группы районов Нижегородской области.

Рынок коммерческой недвижимости Нижегородской области является растущим, поскольку спрос на нежилые помещения на всей территории региона в настоящее время растет, причем как на первичном, так и на вторичном рынках. Но спрос при этом напрямую зависит от степени развития промышленности на соответствующей территории, глубины промышленного спада, востребованности продукции соответствующих производств и, разумеется, интенсивности роста экономики соответствующего района.

С точки зрения развитости все локальные рынки коммерческой недвижимости Нижегородской области можно условно разделяли на три группы:

В первую группу войдут рынок коммерческой недвижимости областного центра, а вместе с ним и рынки близлежащих городов – спутников, входящих в состав нижегородской агломерации (в первую очередь – Борский, Кстовский и Арзамасский районы, а также г. Дзержинск). Рынок здесь уже сформировался, четко сегментировался, и деловая активность стабильно возрастает на каждом из сегментов.

Вторую группу по степени развитости составят рынки коммерческой недвижимости в таких районах, как Богородский, Городецкий, Балахнинский, Павловский и Выксунский, являющиеся своего рода локальными внутриобластными очагами экономической активности, где нежилая недвижимость стоит дороже, чем во всех оставшихся, в том числе, соседних с упомянутыми районами Нижегородской области.

К третьей группе с точки зрения степени развитости следует отнести все остальные районные рынки коммерческой недвижимости. Как правило, это рынки недвижимости, типичные для районных аграрно-индустриальных центров советского типа, удаленных от Нижнего Новгорода на расстояние свыше 100 километров. Отличие локальных рынков третьей группы от второй состоит в том, что механизм ценообразования, действующий на них, еще недостаточно развит и во многом субъективен, что связано во многом с недостаточным развитием малого и среднего бизнеса на этих территориях и, как следствие, с недовостребованностью нежилой недвижимости. [19, 20, 22]

#### 8.3.1 Рынок коммерческой недвижимости Сеченовского района.

Рынок коммерческой недвижимости Сеченовского района, Нижегородской области является представителем рынков коммерческой (нежилой) недвижимости третьей группы.

В соответствии с уже сделанным ранее выводом об отсутствии четкой сегментации на таких рынках представляется не совсем корректным выделять на рынке коммерческой недвижимости Сеченовского района какие – либо отдельные объекты как предназначенные только для торговли или только под офис. Дело в том, что рынок офисной и торговой недвижимости – это взаимосвязанные рынки, но традиционно считается, что рынок торговой недвижимости опережает в своем развитии рынок офисов, так как инвестиции в торговлю окупаются быстрее.

По состоянию на дату оценки в Сеченовском районе отмечен незначительный рост строительства коммерческой недвижимости. То есть фактически рынок коммерческой недвижимости – это вторичный рынок, на котором представлены объекты, построенные еще при советской власти.

Таким образом, коммерческая недвижимость в Сеченово – это, как правило, объекты бывшей социальной сферы, здания местных предприятий, переведенные в нежилой фонд помещения на первых этажах жилых домов и объекты малой архитектуры (минимаркеты, тоннары, ларьки). Если сравнивать современные стадии развития, соответственно, рынка коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода и рынка нежилой недвижимости Сеченовского района, то, очевидно, станет отставание с точки зрения развитости последнего из указанных географических рынков примерно на 3-5 лет. Иными словами, современный рынок коммерческой недвижимости Сеченовского района характеризуется следующими особенностями:

- неразвитость рынка нежилой (коммерческой) недвижимости, отсутствие профессиональных операторов рынка, что обусловлено его малой емкостью;
- незначительный рост предложения объектов нежилой недвижимости;
- медленный рост спроса на коммерческую недвижимость в силу слабого развития местного малого и среднего бизнеса, относительной удаленности Сеченовского района от основных точек роста экономики области (расстояние от Сеченово до Нижнего Новгорода 170 километров) и недостаточной инвестиционной привлекательностью района и его экономики.

- среди предлагаемой на дату оценки в Сеченово коммерческой недвижимости практически нет узкоспециализированных объектов (одно и то же здание легко перепрофилируется и под торговлю, и под офис, под производство и под склад);

- низкое качество отделки объектов нежилой недвижимости, обращающихся на рынке, и слабое развитие дополнительного сервиса для их пользователей;

- наиболее популярным вариантом коммерческого использования нежилых помещений является организация торговли.

Последнее обстоятельство объясняется тем, что торговый сектор более активен и динамичен по своей природе, быстрее адаптируется к изменчивой внешней рыночной среде. Торговля – самый простой и самый распространенный бизнес, поэтому и спрос на торговые помещения высокий.

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

Оценщиком были проанализированы ценообразующие параметры объекта оценки, которые могут влиять на его стоимость и стоимость сопоставимых объектов.

1. Дата оценки. Подбор аналогов необходимо производить до даты оценки.

2. Местоположение объекта: Стоимость объекта зависит от ценового района, в котором расположен объект оценки.

3. Целевое использование объекта.

4. Объем передаваемых прав: Рассматриваем права собственности.

5. Площадь объекта: Цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших.

Площадь объекта лежит в наиболее востребованном масштабном диапазоне.

6. Физические характеристики: Подбор сопоставимых объектов должен учитывать материал стен объекта оценки, группу капитальности, планировку, конфигурацию помещений, имеющиеся коммуникации.

7. Развитость инфраструктуры.

8. Состояние объекта оценки.

#### 8.5 Выводы по анализу рынка.

В результате проведенного анализа рыночной ситуации можно сказать, что рынок недвижимости в Нижегородской области весьма развит.

Цены на рынке существенно варьируются в зависимости от локации и функционального назначения. Применение Сравнительного подхода для оценки объекта оценки целесообразно

### 9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.

#### 9.1 Краткий обзор подходов и методов оценки.

При определении рыночной стоимости имущества используются три подхода к оценке:

- Затратный;
- Сравнительный;
- Доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению разных ценовых характеристик объекта. Дальнейший анализ позволяет определить степень весомости каждого подхода и сделать окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.[2, 14, 17, 18]

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учётом его износа.

При затратном подходе считают, что рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется в первую очередь затратами на его создание и реализацию. Для определения стоимости воспроизводства или стоимости замещения, являющихся базой расчетов в затратном подходе, необходимо рассчитать затраты (издержки), связанные с созданием, приобретением и установкой оцениваемого объекта.

Затратный подход при определении рыночной стоимости имущества обладает исключительной универсальностью, то есть, теоретически, может быть применен всегда, для любого имущества, являющегося продуктом человеческого труда. Однако, при определенных обстоятельствах, точность результата, полученного затратным подходом, является весьма сомнительной.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Используемый подход подразумевает, что стоимость объекта оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от его эксплуатации.

Доходный подход объединяет методы дисконтированных денежных потоков, прямой капитализации дохода и равноэффективного аналога. Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет.

Таким образом, доходным подходом может оцениваться только доходная недвижимость, то есть недвижимость, которую можно сдать в аренду и получать за это ренту в виде арендной платы. При этом так же необходимо, что бы ставка арендной платы носила среднерыночный характер и была доступна в виде информации из анализа рынка. Любая причина, делающая невозможным использование недвижимости как доходной может рассматриваться как препятствие для применения доходного подхода.

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.

Основной используемый принцип - сопоставление, которое должно производиться:

с точным аналогом, продающимся на рынке;

с приблизительным аналогом, продающимся на рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;

Критерием применимости методов Сравнительного подхода, таким образом, является наличие рыночной информации о ценах предложений или сделок на идентичные или аналогичные объекты. Если рынок продаж тех или иных объектов не развит или мало развит, корректно применить подход не представляется возможным.

## 9.2 Анализ применимости подходов к оценке и выбор методов оценки.

При оценке рыночной стоимости оцениваемой недвижимости, таким образом, возможно применение трех подходов к оценке.

Говоря о применимости Затратного подхода к оценке объекта оценки, по мнению оценщика, следует учесть следующие замечания:

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний»[2]

Из практики оценки известно, что для объектов, построенных в прошлом (не новостройках), у оценщиков, как правило, никогда не бывает возможности заменить объект оценки точной копией объекта оценки и учесть все виды устареваний. То есть применимость Затратного подхода при оценке рыночной стоимости недвижимости всегда является, вообще говоря, сомнительной, к его применению следует относиться с достаточной долей осторожности.

Кроме того, результат Затратного подхода при оценке недвижимости имеет, как правило, малое влияние на окончательный результат, при возможности применения Сравнительного подхода. Это является следствием того, что рыночная стоимость имущества в основном определяется ценами, сложившимися на рынке на аналогичные объекты и совсем неважно, сколько было потрачено на его строительство.

Основываясь на приведенных замечаниях, Оценщик считает, что вероятный результат, полученный при применении Затратного подхода, будет характеризоваться невысокой точностью и как следствие окажет малое влияние на окончательный результат при согласовании стоимостей полученных разными подходами. Проведение расчетов Затратным подходом будет мало соответствовать достоверности при проведении оценочных работ из – за недостатка технической информации.

Таким образом, применение Затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках настоящей работы сомнительно и поэтому оценщик делает вывод о неприменимости методов Затратного подхода для целей настоящей оценки.

Анализируя возможность применения Доходного подхода – сталкиваешься со следующими факторами.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения» [2]

В результате исследования здания установлено, что в текущем техническом состоянии объект, в принципе, весьма проблематично сдать в аренду. А уж определить арендную ставку за пользование таким объектом из анализа рынка, вообще, не представляется возможным. Об определении величины расходов на содержание аналогичного здания так же говорить не приходится.

На основании изложенного Оценщик делает вывод о неприменимости Доходного подхода для оценки объекта оценки и в настоящей работе расчетов в рамках Доходного подхода не проводит.

Что касается сравнительного подхода, то его применение наиболее вероятно. Исходя из специфики рынка недвижимости, а именно широко представленного сегмента рынка муниципального имущества. В открытом информационном доступе, в достаточном количестве представлены для продажи аналогичные объекты в неудовлетворительном физическом состоянии. Элементы сравнения здесь, правда, не совсем четко определимы, однако, применение данного подхода возможно, и в отличие от других подходов, приносит рыночный результат.

Таким образом, в рамках настоящей оценки определение стоимости проводим с помощью метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

## **10. Применение сравнительного подхода для оценки.**

### **10.1 Сравнительный подход для оценки здания.**

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. Основан на принципе замещения, то есть рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Данный подход, как правило, состоит из следующих этапов:

1. Выявление продаж и предложений сопоставимых объектов на соответствующем рынке за конкретный период времени.
2. Проверка информации о сделках, целью которой является подтверждение того, что сделка осуществлялась или предполагает осуществиться в условиях, отвечающих требованиям соответствующего сектора рынка (нормальные рыночные условия для данного места и данного времени) и соответствующих условиях оплаты и финансирования.
3. Выбор единицы сравнения сопоставимых объектов и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. Для данного типа недвижимости единицей сравнения является 1 кв. м. общепользуемой площади.

#### 10.1.1 Описание объектов сравнения.

Оцениваемая недвижимость представляет собой нежилое здание свободного назначения в неудовлетворительном состоянии в райцентре в третьей группе районов. Согласно анализу НЭИ наиболее эффективным использованием объекта оценки является производственно-складское, бытовое назначение. В качестве объектов сравнения были использованы похожие здания, проданные или продаваемые до даты оценки в третьей группе районов в Нижегородской области. Информация об аналогах взята с сайтов <http://www.avito.ru/> [21] и <https://torgi.gov.ru/>[26]. Вся информация представлена в таблице № 10.1. и в Приложении № 3 к настоящему отчету.

Таблица № 10.1. Информация по аналогам.

№ п/п	Объект, тип, сделка	Район, г.о.	Нас. пункт	Целевое назначение	S (кв.м)	S з.у. (кв.м.)
1	Помещение, продажа	Перевозский	Перевоз	ПСН	290	900
2	Здание, продажа	Сеченовский	Ясное	ЗСН	323	1000
3	Здание, продажа	Сергачский	Сергач	ЗСН	86,4	157

Таблица № 10.1. Информация по аналогам (продолжение)

№ п/п	Объект, тип, сделка	Цена	Состояние	Дата	Продавец	Телефон
1	Помещение, продажа	600 000р.	удовлетворительное, требует ремонта	14.03.2021	Ч.Л.	89101339333
2	Здание, продажа	700 000р.	удовлетворительное, требует ремонта	18.03.2021	Алексей	89960014740
3	Здание, продажа	281 088р.	удовлетворительное, требует ремонта	19.03.2021	АО РЖД строй	89587027656

Согласно ФСО № 7 «При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. [5]

#### 10.1.2 Корректировка цен сопоставимых объектов.

В оценочной практике, в соответствии с требованиями ФСО № 7 принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Передаваемые права.
2. Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов.
3. Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем.
4. Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.
5. Вид использования и (или) зонирование. Данный фактор характеризует различия в текущем или предполагаемом использовании объектов.
6. Местоположение. Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в разных районах города.
7. Технические и физические характеристики. В данном случае по этому элементу сравнения может рассматриваться капитальность зданий, материал стен, состояние

долгоживущих элементов здания, состояние отделки помещений, имеющиеся коммуникации.

8. Экономические характеристики. Различия между аналогами могут зависеть от индивидуальных особенностей объектов.

9. Наличие движимого имущества, влияющего на стоимость объектов, прежде всего связано с коммуникациями, элементами инфраструктуры, необходимыми для эксплуатации недвижимости прежде всего специального назначения. [5].

Кроме указанных основных элементов сравнения возможны и другие элементы сравнения, например, на этаж расположения объектов, местоположение относительно «Красной линии», наличие отдельного входа, охраны и т.д.

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения корректировок:

- на передаваемые права, поскольку сравнение производится при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам – прав собственности;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта рыночные;
- условия финансирования – во всех случаях рассматривается безналичный способ оплаты сделки собственными средствами.
- технические и физические характеристики – все объекты кирпичные, капитальные здания с одинаковыми возможностями по обеспечению коммуникациями в одинаковом физическом состоянии.
- фактор времени продажи – все объекты проданы до даты оценки в ретроспективе до одного года, рыночные условия за этот период существенно не изменились.
- вид использования и (или) зонирование все объекты аналоги и объект оценки здания свободного назначения с аналогичными возможностями по оснащению и эксплуатации.
- экономические характеристики, наличие движимого имущества - по этим факторам все объекты одинаковы.

Анализируя возможные основные и второстепенные элементы сравнения объектов аналогов и рассматриваемого объекта недвижимости можно сделать вывод, что характеристики аналогов, цены которых используются для расчетов в настоящей работе, близки к характеристикам объекта оценки.

У оценщика имеется возможность применить корректировку на обеспеченность земельным участком скидку на торг, поправку на местоположение и физическое состояние.

Корректировка определены из экспертных материалов «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 г [24]

*1. Поправка на обеспеченность земельным участком.* Очевидно, стоимость аналогичных объектов зависит от величины земельного участка, на котором расположен объект. Для проведения расчетов, необходимо скорректировать стоимость аналогов в зависимости от площади земельных участков.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади зданий для оцениваемого имущества и объектов – аналогов по формуле:  $S' = S_{зз} / S_{зд}$

Величина  $S'$  отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:  $\Delta S'_i = S'_o - S'_i$

где:  $S'_o$  - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'ai$  - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для  $i$ -того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:  $K = \Delta S'i * C_{3y}$

где:  $C_{3y}$  - стоимость 1 кв. м земельного участка. Учитывая выводы, сделанные выше относительно примерно одинаковых инвестиционных условий в местах расположения объекта оценки и аналогов, корректировка на размер земельного участка выполнена по рыночной стоимости земли, определенной в пункте 10.2. и равной 194 рубля за квадратный метр площади.

2. *Поправка (скидка) на уторговывание (торг)*, обусловлена использованием в расчётах цен предложения объектов сравнения. Фактически её можно определить, как разницу между ценой предложения и ценой сделки.

Величина скидки на торг определена по материалам анализа коллективных экспертных оценок, приведенного в работе «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. [24]

Оценщик посчитал возможным опереться на данные указанного исследования, так как оно проведено в 2018 году, то есть вполне актуально для настоящей оценки.

Величина скидки на торг для универсальных производственно-складских объектов при продаже на неактивном рынке, в среднем составляет 17,4 %. Корректировочный коэффициент  $K1 = 0,826$ .

3. *Поправка на местоположение*. Для проведения корректировки на местоположение, как правило, используется метод попарного сравнения продаж полных аналогов, находящихся в разных районах города или в разных городах. Однако, при ограниченности рыночных данных о предложениях и сделках, а также при невозможности точно отождествить аналогичность объектов, выявленных для сравнения, ситуация усложняется и корректно применить метод по парного сравнения не представляется возможным. Для вычисления корректировки на местоположение в настоящей работе оценщиком была так же применена экспертная информация.

В справочнике приводится отношение цен производственно-складских объектов в зависимости от расположения в населенных пунктах различной категории по отношению к областному центру.

Населенные пункты в которых расположены аналоги, кроме второго, и объект оценки относятся к группе «Райцентры сельскохозяйственных районов», отношение цены производственных объектов к цене такого же объекта в областном центре составляет 0,61. Село Ясное относятся к группе «Прочие населенные пункты», отношение цены производственных объектов к такому же объекту в областном центре составляет 0,5. Корректировка для второго аналога составит  $K2=0,61/0,5=1,22$

4. *Поправка на физическое состояние*. Согласно экспертным данным приведенным в справочнике, поправка на физическое состояние, если объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, требует капитального ремонта, а аналог находится в удовлетворительном состоянии составляет 0,71. Однако, судя по объявлениям, аналоги хоть и могут использоваться по назначению в текущем состоянии, но также требуют ремонта и возможно весьма значительного. По мнению оценщика, корректировка в тридцать процентов в данном случае, слишком велика. Для осторожного и взвешенного отражения разницы между объектами в физическом состоянии, думается более целесообразным применить половинную корректировку равную 15 % от стоимости. Если принять данное допущение корректировочный коэффициент составит 0,85.[24]

Расчёт скорректированной цены объектов сравнения сведён в Таблицу 10.2.



Таблица № 10.2. Корректировка аналогов. \*

Показатель или характеристика	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
Объект	Здание	Здание	Здание	Здание
Вид операции	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Населенный пункт	Сеченово	Перевоз	Ясное	Сергачский
Район, г.о.	Сеченовский	Перевозский	Сеченовский	Сергач
Целевое назначение	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
Дата сделки	мар.21	мар.21	мар.21	мар.21
Площадь здания, м <sup>2</sup>	198,8	290	323	86,4
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	626	900	1000	157
Обеспеченность земельным участком, м <sup>2</sup> /м <sup>2</sup>	3,15	3,10	3,10	1,82
Цена, руб.		600 000р.	700 000р.	281 088р.
Состояние	Неудовлетворительное требуется ремонт	удовлетворительное требуется ремонт	удовлетворительное требуется ремонт	удовлетворительное требуется ремонт
Цена за кв.м., руб./м <sup>2</sup>		2 069р.	2 167р.	3 253р.
Отклонение в обеспеченности земельным участком, м <sup>2</sup>		0,05	0,05	1,33
Величина корректировки, руб. (из расчета 194 руб. м <sup>2</sup> )		8,82	10,27	258,36
Цена после корректировки на обеспеченность з.у., руб./кв.м.		2 078р.	2 177р.	3 512р.
Скидка на торг		0,826	0,826	0,826
Корректировка на местоположение		1,00	1,22	1,00
Корректировка на физическое состояние		0,85	0,85	0,85
Цена после корректировки на местоположение, руб./кв.м.		1 459р.	1 865р.	2 466р.
Среднее значение, руб./кв.м.	1 930р.			
Коэффициент вариации	26,25%			
Итоговая стоимость 1 м <sup>2</sup> руб./м <sup>2</sup>	1 930р.			

\*Расчет произведен с использованием программы Microsoft Excel с округлением до целых значений.

Коэффициент вариации полученного ряда составляет 26,25 %, значит, значение стоимости за единицу площади можно принять равным среднему арифметическому значению выборки скорректированных удельных показателей цен объектов сравнения. С учетом проведённых поправок, значение среднего арифметического соответствует **1 930** рубля.

### 10.1.3 Стоимость здания, определённая сравнительным подходом.

Таким образом, рыночная стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, составит:

$$198,8 \text{ кв. м.} * 1\,930 \text{ руб.} = 383\,877 \text{ рублей.}$$

или с учетом округления

**384 000 (Триста восемьдесят четыре тысячи) рублей.**

## 10.2 Сравнительный подход для оценки земельного участка.

### 10.2.1 Описание объектов сравнения для земельного участка.

В качестве объектов сравнения были использованы земельные участки, схожей площади, расположенные в Сеченовском и Сергачском районах, продаваемые на дату оценки. Все подобранные аналоги имеют возможность подводки и подключения основных коммуникаций. Рельеф аналогов ровный или почти ровный, аналоги не застроены, или имеют строения, предназначенные под снос. Предполагаемое использование – индивидуальное жилищное строительство. Информация об аналогах представлена в таблице № 10.3. и в Приложении № 3 к настоящему отчету.

Таблица № 10.3. Описание аналогов.

№ п/п	Объект	Район, г.о.	Нас. пункт	Целевое назначение	Коммуникации
1	Земельный участок, продажа, предложение	Сеченовский	Сеченово	ИЖС	газ, свет
2	Земельный участок, продажа, предложение	Сеченовский	Сеченово	ИЖС	газ, свет
3	Земельный участок, продажа, предложение	Сергачский	Сергач	ИЖС	газ, свет

Таблица № 10.3. Описание аналогов (продолжение).

№ п/п	Объект	S (кв.м)	Цена	Дата	Продавец	Телефон
1	Земельный участок, продажа, предложение	1500	300 000р.	27.02.2021	Иван	89877590409
2	Земельный участок, продажа, предложение	1300	300 000р.	17.03.2021	Ксения	89159534664
3	Земельный участок, продажа, предложение	1500	300 000р.	27.02.2021	Дарья	89587591029

Согласно ФСО № 7 «При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. [5]

#### 10.2.2 Корректировка цен сопоставимых объектов.

В оценочной практике, в соответствии с требованиями ФСО № 7 принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Передаваемые права.
2. Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов.
3. Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем.
4. Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.

5. Вид использования и (или) зонирование. Данные фактор характеризует различия в текущем или предполагаемом использовании объектов.

6. Местоположение. Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в разных районах города.

7. Технические и физические характеристики. В данном случае по этому элементу сравнения может рассматриваться капитальность зданий, материал стен, состояние долгоживущих элементов здания, состояние отделки помещений, имеющиеся коммуникации.

8. Экономические характеристики. Различия между аналогами могут зависеть от индивидуальных особенностей объектов.

9. Наличие движимого имущества, влияющего на стоимость объектов, прежде всего связано с коммуникациями, элементами инфраструктуры, необходимыми для эксплуатации недвижимости прежде всего специального назначения. [5].

В каждом конкретном случае и применительно к земельным участкам возможны другие корректировки, например, на рельеф, наличие сервитутов, категорию земель и т.д.[17]

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения корректировок:

- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта рыночные, скидка на торг не вносится, так как цены аналогов это цены сделок;
- условия финансирования – во всех случаях рассматривается способ оплаты сделки собственными денежными средствами.
- поправка на время продажи – не вносится, так как со времени продажи аналогов цены на недвижимость не росли согласно анализу рынка.
- поправка на доступные коммуникации и транспортную доступность. Все участки имеют одинаковые возможности по обеспечению инженерными и коммунальными коммуникациями. Поправка не требуется.
- Поправка на вид передаваемого права не вносится, так как по всем участкам – аналогам предлагают к продаже право собственности.
- Поправка на местоположение не вносится. Все аналоги о объект оценки расположены одинаковых инвестиционных условиях.
- Поправка на размер не вносится. Все объекты лежат в одном масштабном диапазоне.
- Поправка на рельеф, наличие сервитутов, категорию земель, экономические характеристики не вносится, так как все участки аналоги и оцениваемый объект одинаковы с точки зрения этих факторов.

Анализируя возможные основные и второстепенные элементы сравнения объектов аналогов и рассматриваемого земельного участка можно сделать вывод, что характеристики аналогов, цены которых используются для расчетов в настоящей работе, близки к характеристикам объекта оценки.

У оценщика имеется возможность применить скидку на торг и поправку на функциональное использование.

Корректировки взяты из справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 г [27] Копии страниц приведены в приложении к настоящему отчету

1. Поправка на уторговывание, обусловлена использованием в расчётах цен предложения объектов сравнения. Фактически её можно определить, как разницу между ценой предложения и ценой сделки.

Величина скидки на торг для земельных участков, предназначенных под индустриальную недвижимость на неактивном рынке составляет в среднем 14,4%. Корректировочный коэффициент  $K_1=0,856$  [27]

2. Корректировка на функциональное использование. Все аналоги, объекты, предназначенные под ИЖС. Оцениваемый земельный участок земля под коммерческой недвижимостью, в данном случае наиболее близкое использование – индустриальная недвижимость. Корректировочный коэффициент согласно экспертным материалам составит  $K_4 = 1,08$ . [27]

Расчёт скорректированной цены объектов сравнения сведён в Таблицу № 10.4

Таблица № 10.4. Корректировка цен аналогов.

Показатель или характеристика	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Вид операции	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Населенный пункт	Сеченово	Сеченово	Сеченово	Кочетовка
Район	Сеченовский	Сеченовский	Сеченовский	Сергачский
Дата предложения	мар.21	фев.21	мар.21	фев.21
Площадь, м <sup>2</sup>	626	1500	1300	1500
Цена, руб.		300 000р.	300 000р.	300 000р.
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Функциональное использование	Бытовое	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коммуникации	Газ, свет	Газ, свет	Газ, свет	Газ, свет
Цена за кв.м., руб./м <sup>2</sup>		200р.	231р.	200р.
Корректировка на торг		0,856	0,856	0,856
Цена после корр. на торг, руб.		171р.	198р.	171р.
Корректировка на функциональное использование		1,08	1,08	1,08
Цена после корректировок		185р.	213р.	185р.
Итоговая стоимость 1 м <sup>2</sup> руб./м <sup>2</sup>	194р.			
Коэффициент вариации	8,45%			
Итоговая стоимость 1 м <sup>2</sup> руб./м <sup>2</sup>	194р.			

\*Расчет произведен с использование программы Microsoft Excel с округлением до целых.

Коэффициент вариации полученного ряда составляет 8,45 %, значение стоимости за единицу площади можно принять равным среднему арифметическому значению выборки скорректированных удельных показателей цен объектов сравнения. С учетом проведенных поправок, значение среднего арифметического соответствует 194 рублям за квадратный метр площади.

### 10.2.3 Стоимость земельного участка, определённая сравнительным подходом.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка под нежилым зданием, рассчитанная сравнительным подходом, составит:

$$194 \text{ р.} \times 626 \text{ м}^2 = 121\,444 \text{ рублей}$$

или с учетом округления:

**121 500 (Сто двадцать одна тысяча пятьсот) рублей.**

Данная стоимость входит в стоимость единого объекта недвижимости, определённую в пункте 10.1.3.

### 10.3 Стоимость объекта оценки, определённая сравнительным подходом.

Стоимость единого объекта недвижимости определена в п. 10.1.3. она составляет 384 000 рублей. В эту стоимость входит стоимость объекта капитального строительства и стоимость земельного участка.

Стоимость земельного участка определена в пункте 10.2.3. и составляет округленно 121 000 рублей.

Стоимость объекта капитального строительства в этом случае составляет: 384 000 – 121 500 = 262 500 рублей.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составляет:

**384 000 (Триста восемьдесят четыре тысячи) рублей**

в том числе

Объекта капитального строительства: **262 500 (Двести шестьдесят две тысяч пятьсот) рублей, без учета НДС.**

Земельного участка: **121 000 (Сто двадцать одна тысяча) рублей.**

## 11. Согласование результатов рыночной стоимости, полученных разными подходами.

При применении для оценки объекта оценки двух или трех подходов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком был применен один метод Сравнительного подхода к оценке. Затратный и Доходный подходы не применялись. Согласование результатов не требуется

## 12. Итоговое заключение о стоимости объектов оценки.

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведенного анализа с применением принятых методик оценки, оценщик делает следующее заключение: с учётом целей проводимой оценки, по состоянию на **16 марта 2021 года** рыночная стоимость имущества: двухэтажного нежилого здания, общей площадью 198,9 квадратных метров, с кадастровым № 52:48:1200001:659 и земельного участка из категории земель населенных пунктов, с кадастровым № 52:48:1200001:1125, площадью 626 квадратных метров, находящихся по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Набережная, дом № 26, с учетом округления составляет:

**384 000 (Триста восемьдесят четыре тысячи) рублей, без учета НДС**

в том числе

ОКС нежилого здания:

**262 500 (Двести шестьдесят две тысяч пятьсот) рублей, без учета НДС.**

Земельного участка:

**121 000 (Сто двадцать одна тысяча) рублей**

Срок рыночной экспозиции может составлять ориентировочно – 6 месяцев

Оценщик

/Михеев В.В./



### 13. Источники информации в отчете.

1. Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»
3. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
4. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
5. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждено распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р;
8. Письмо о проведении оценки № 10-21-29- от 16.03.2021 г
9. Технический паспорт на здание жилого дома по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, село Сеченово, ул. Набережная, дом № 26.
10. Информация, полученная из Задания на оценку, собеседования с Заказчиком;
11. Кадастровый паспорт земельного участка № К-В(ГКУ)/15-986178 от 16 декабря 2015 г..
12. Кадастровый паспорт на здание № К-В(ГКУ)/14-844697 от 10 декабря 2014 г
13. ВСН 53-86(р) / Госгражданстрой «Правила оценки физического износа зданий».
14. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Джек Фридман, Николас Ордуэй, Москва, Дело 1997 г.
15. Информация на сайте: <http://www.government.nnov.ru/>
16. Информация на сайте: <http://sechenovo.omsu-nnov.ru/>
17. «Оценка недвижимости», учебник, под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2002 год;
18. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса), учебник, под редакцией Кошкина В.И. Москва, «ИКФ «ЭКМОС», 2002.
19. Исследования рынка, проведенные оценщиком.
20. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Н. Новгорода ООО «Главный Параметр»
21. Информация на сайте: <http://www.avito.ru>
22. Статья «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдаленных районах» Л.А. Лейфер, З.А. Кашникова, П.Е. Уханов, Д.А. Шегурова, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород. Журнал «Вопросы оценки» № 4 за 2006 год
23. Статья на сайте: <http://www.appraiser.ru/info/articles/art143.htm>
24. «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 г
25. Свидетельство о государственной регистрации права серия 52 АЕ № 661030 от 24 декабря 2014 г
26. Информация с сайта: <http://www.torgi.gov.ru/>
27. «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 г
28. Информация на сайте <http://www.gipernn.ru/>

#### 14. Приложение № 1. Фотоиллюстрации объекта оценки.













## 15. Приложение № 2 Документы, предоставленные заказчиком.



**Комитет по управлению  
муниципальным имуществом  
и земельными ресурсами  
администрации Сеченовского  
муниципального района  
Нижегородской области**  
пл. Советская, д.2, с. Сеченово, 607580  
E-mail: official@adm.sec.nnov.ru  
телефон 5-19-30 факс 5-19-30  
от 16.03.2021 г. № 10-21-29

Михееву В.В.

Об оценке нежилого здания  
с земельным участком

Уважаемый Василий Васильевич!

Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сеченовского муниципального района Нижегородской области просит Вас оценить по рыночной стоимости для продажи в собственность на торгах нежилое здание с земельным участком:

- двухэтажное нежилое здание, общей площадью 198,9 кв.м., по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул.Набережная, дом № 26;
- земельный участок из категории земли населенных пунктов, площадью 626 кв.м., с кадастровым номером 52:48:1200001:1125, по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул.Набережная, дом № 26.

Оценка производилась ранее в 2016 году, номер отчета 170516/3192.

Приложения:

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации;
2. Кадастровый паспорт на объект;
3. Технический паспорт на объект;
3. Кадастровый паспорт на земельный участок.
4. Фото.

Руководитель КУМИ  
Сеченовского района

Н.Н. Федосеева

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Нижегородской области

**Дата выдачи:** "24" декабря 2014 года

**Документы-основания:** • Договор мены от 09.07.2014

- Договор мены от 01.12.2014
- Договор мены от 09.07.2014
- Дополнительное соглашение к договору мены от 09 июля 2014 года от 30.07.2014
- Договор мены от 09.07.2014
- Дополнительное соглашение к договору мены от 09.07.2014 года от 30.07.2014
- Распоряжение от 07.11.2014 №951-р, выдавший орган: Администрация Сеченовского муниципального района Нижегородской области

**Субъект (субъекты) права:** СЕЧЕНОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН  
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание, назначение: Нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 198,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Сеченовский район, с.Сеченово, ул.Набережная, д.26

**Кадастровый (или условный) номер:** 52:48:1200001:659

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 52-52-21/120/2014-611

**Регистратор** Кузянина Э.А.  (подпись)

52-АЕ 661030 

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №:	1	Всего листов:	1
---------	---	---------------	---

<b>Здания</b> (вид объекта недвижимого имущества)
--

"10" декабря 2014 г. № К-Вп (КУ) 14-84/1697	
Кадастровый номер:	52:48:1200001:659
Номер кадастрового квартала:	52:48:1200001
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Нижегородская область, р-н Сеченовский, с Сеченово, ул Набережная, д 26		
2	Основная характеристика:	площадь	198.9	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	2	-	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	И; прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1995		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	3649118.85		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	2143		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	федерал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области		

Ведущий технолог	П. П. Касьянычев
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



Министерство имущественных отношений Нижегородской области  
 Государственное предприятие Нижегородской области  
**"НИЖТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"**  
 (ГП НО "Нижтехинвентаризация")

603076, г. Нижний Новгород, пр. Ленина, 54а Тел. 58-18-17, факс 50-53-01 e-mail: nti@infoet-anos.ru

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

### на многоквартирный жилой дом

**Адрес:**  
 Область Нижегородская  
 Район Сеченовский  
 Населенный пункт с. Сеченово  
 Улица Набережная  
 Дом № 26  
 Литер дома А, А1

	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый №						
Условный №						
Инвентарный №					2143	

Составлен по состоянию на " 21 " января 2011 г.

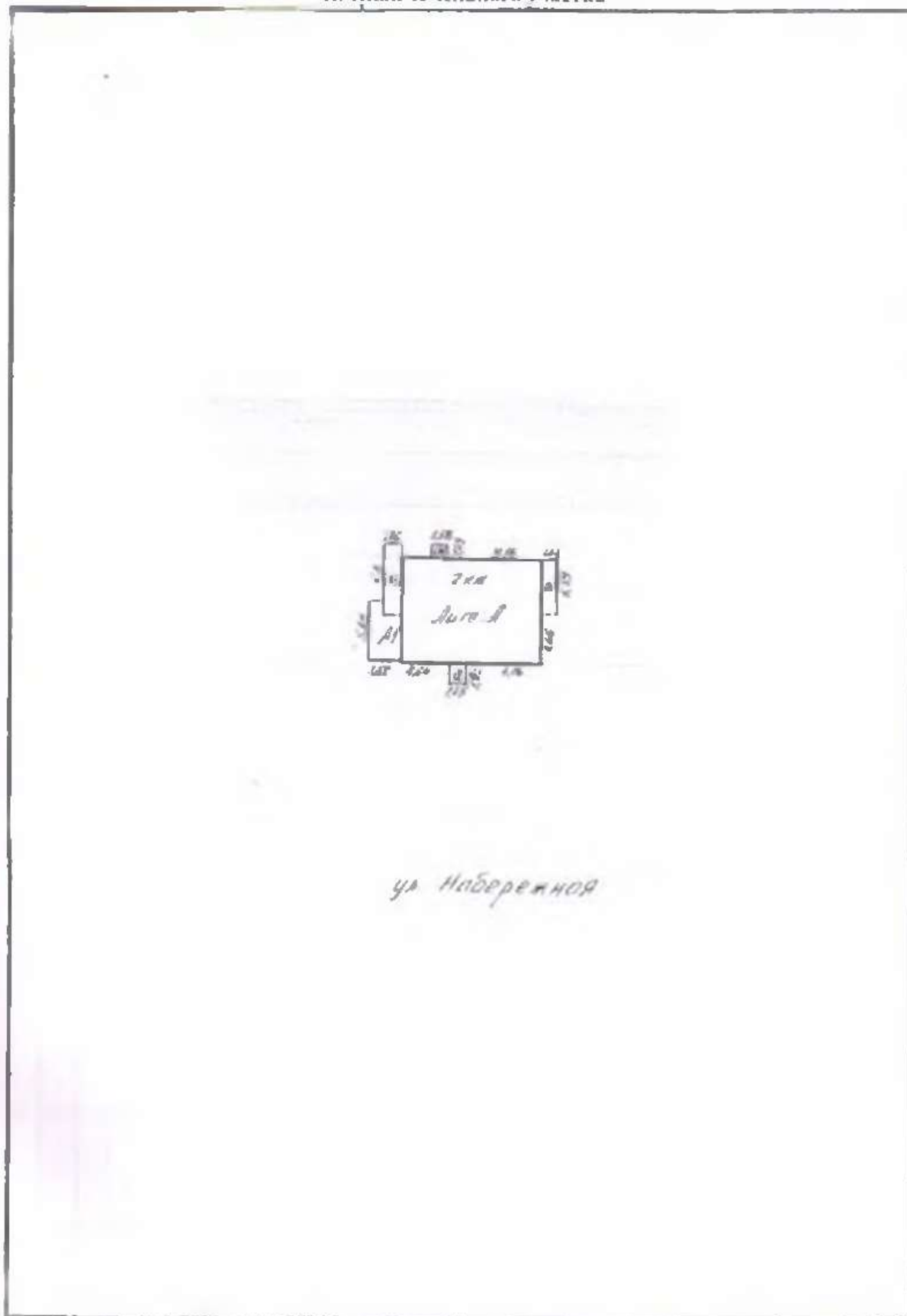
**Примечание:**

#### I. Владение строениями на участке

Для цели	№ литеры или строений по плану	Полное наименование владельца (св) и ну долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Полпись вносящего текущие изменения
1	2	3	4	5



### II. План земельного участка



Масштаб 1:500

**III. Экспликация земельного участка, кв.м.**

Дата записи	Площадь участка				По назначению и виду покрытия										
	по земельн. документам	по фактическ. пользования	в том числе		асфальтовые покрытия			прочие замощения	спортивные (попрудован.)		грунт	под зелеными насаждениями			
			застроен.	не застроен.	проезда	тротуара	дагские		спортивные	проездной двор		газоны	деревья	пруды, каналы	взл. насыпи
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
24.01.11			185,4												

**IV. Уборочная площадь**

Дата записи	Дворовая территория							Уличный тротуар					Кроме того, прочие проезды	
	всего	в том числе			прочие замощения	площадки (попрудов.)	грунт	всего	в том числе			асфальт		
		асфальтовые покрытия	проезда	тротуара					дагские	спортивные	асфальт		зеленые насаждения	грунт
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

**V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений**

№	Датум по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса																
							фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроснабжение	прочие работы	№ сборника № таблицы	Ед. измер. и ед. стоим. на т.м.	Удельн. по пов. объекта руб.	Уд. стоим. измер с поправкой	Историч. стоим. в руб.	Износ в %	Действительн. стоим. в руб.	Погреш. в кат. расч. в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На какой дом, расположенный по адресу:  
 Область Нижегородская  
 Район Сеченовский  
 Город (другое) Сеченово  
 Улица Набережная  
 Дом № 26 Корпус \_\_\_\_\_

Кварт. № \_\_\_\_\_  
 Инв. № 2143  
 Шифр \_\_\_\_\_

## I. Общие сведения

Назначение Жилое  
 Серия, тип проекта \_\_\_\_\_  
 Год ввода в эксплуатацию 1905  
 Год реконструкции 1998  
 Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_  
 Число надземных этажей 1 Число подземных этажей \_\_\_\_\_  
 Число лестниц шт. их уборочная площадь кв. м  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования кв. м  
 Средняя внутренняя высота помещений 2,4 м Объем 793 куб. м  
 Общая площадь дома: 198,9 кв. м в том числе:  
 Общая площадь нежилых помещений (магазины, аптека, библиотека и т.д.): 16,7 кв. м  
 Общая площадь жилой части дома: 182,2 кв. м И Т И Т:  
 Жилая площадь: 182,2 кв. м  
 Средняя жилая площадь квартиры: 45,6 кв. м  
 Площадь всех частей дома, включая МОИ, лоджии, балконы, площадь неотапливаемых помещений: \_\_\_\_\_ кв. м  
 Площадь МОИ (мест общего пользования): \_\_\_\_\_ кв. м  
 Площадь балконов, лоджий: \_\_\_\_\_ кв. м

### Распределение полезной площади.

№	Жилая площадь находится	Количество		жилая площадь	Текущие изменения					
		всего квартир	жилая площадь		всего квартир	жилая площадь	жилая площадь	всего квартир	жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	4	9	124,0						
2	В помещен. коридор, сист.									
3	В общежитиях									
4	Службная жилая площадь									
5	Материальная жилая площадь									

из общего числа полезной площади находится:

№	а) в мансардах	б) в подвалах	в) в цокольных этажах	г) в бариках
6				

### распределение квартир по числу комнат (без общежития и коридорной систем)

№	Квартиры	Число квартир	Их общая площадь	жилая площадь	Текущие изменения			
					число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Однокомнатные	1	37,8	22,7				
2	Двухкомнатные	1	49,8	36,5				
3	Трехкомнатные	2	94,6	64,8				
4	Четырехкомнатные							
5	Пятикомнатные							
6	Шестикомнатные							
<b>ВСЕГО</b>		<b>4</b>	<b>182,2</b>	<b>124,0</b>				

**Нежилые помещения: полезная площадь, кв. м**

№	Классификация помещений	Основная		Вспомогательная		Текущие изменения							
						основная		вспомогательная		основная		вспомогательная	
		общая	арендуемая	общая	арендуемая	общая	арендуемая	общая	арендуемая	общая	арендуемая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая и жилые пом.												
2	Производственная												
3	Торговая												
4	Складская												
5	Бытового назначения												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая												
8	Общества питания												
9	Школьные												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитария												
12	Культ. просвет.												
13	Театры и фил. центры												
14	Горничные мастерские												
15	Прочая	16,7											
16	Спорт. оздоровительные												
	<b>ИТОГО:</b>	<b>16,7</b>	<b>0,0</b>										
	<b>Всего по нежилым помещениям:</b>				<b>16,7</b>								

**Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, кв. м.**

№	Использование помещений	Основная	Вспомогательная	Текущие изменения			
				основная	вспомогательная	основная	вспомогательная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая						
1	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищ. контор.						
3	а) теплузел						
	г) котельная	16,7					
	в том числе:						
	а) на газе	16,7					
	б) на твердом топливе						
	<b>ИТОГО:</b>	<b>16,7</b>	<b>0,0</b>				

**II. Благоустройство пешеходной площади (общ./жил. и общ. нежил./основ. нежил.), кв. м**

№	Дата записи	Водоприток	Канализация	Отопление								Напольное							Лифт	Напряжение электросети					
				от котельной	центральное				калориферное	с горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с деревянными колонками	без колонки и горячей воды	Горючее водоснабж.	Электрониты	Мусоропровод									
					за тв. топливо	за газ	за тв. топливо	от групп или квартирный котельный									за газ								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
	24.01.2011																		182,2 / 496,4						
					16,7 / 16,7	182,2 / 124,0																	16,7 / 16,7	182,2 / 124,0	

**III. Перечисление площадей и объемов обшивкой и отдельных частей строений и пристроек**

№	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A	1-2 этаж	13,55*10,0	135,5	5,4	732
A1	1 этаж	3,65*5,78	21,1	2,9	61
a	хол. пристройка	1,75*1,93	3,4	2,0	7
a1	хол. пристройка	1,69*1,58	2,7	2,4	6
a2	хол. пристройка	1,23*5,34	7,7	2,6	20
a3	хол. пристройка	1,76*6,8	12,0	2,6	31

**IV. Описание конструктивных элементов здания и определение процента вноса жилого дома, основной пристройки по плану**

Литера **А** Год постройки **1905** Число этажей **2**  
 Год ввода в эксплуатацию **1905**  
 Группа капитальности **III** Вид внутренней отделки **повышенная**

Сборник № 28 таблица № 12

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Доля веса к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элем. с поправкой	Итог в %	Итого % вноса на удельный вес констр. элемента	Текущие изменения, в %	
									в элементу	в строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	булыжный	ветхое	4	1	4	80	3,2		
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	ветхое	20	0,80	23,2	70	16,24		
	б) перегородки	кирпичные, каркасные	ветхое		0,20	5,8	80	4,64		
3	Перекрытия	деревянные	деревянные	11	1	11	80	8,8		
		междустяжные	деревянные							
		плитчатые								
4	Крыша	железная	ветхое	4	1	4	80	3,2		
5	Полы	ДСП, окраска, ламинетум	неудовлетв.	8	1	8	60	4,8		
6	Двери	двойные	двойные	12	0,56	6,72	75	1,04		
		дверные	простые		ветхое	0,44	5,28	70	3,70	
7	Стеновые работы	наружная отделка		11	1	11	60	7,8		
		архитект. отделка								
		а)								
		б)								
		внутренняя отделка								
		потолки	гипсокартон, обои							
потолок	ДСП, окраска, планка									

Приложение 1

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправкой	Износ в %	Против. % износа на уд. вес констр. элемента	Текущие изменения, износ %			
									к элементу	к среднему		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
8	Отопление	-		4,3	1	4,3	60	5,22				
	Печное отопление											
	Водопровод			0,9								
	Канализация			1,4								
	Электричество	-		2,7	1	2,7						
	в т.ч.	радио			0,2							
		телефон			0,2	1			0,2			
		телевидение										
	Газоснабжение	-				1,7						
	Ваны	с газовой колонкой										
		с дровян. колонкой										
		без гор. водоснабж.										
	Горячее водоснабжение			2,3								
	Вентиляция											
Мусоропровод												
Лифт												
9	Разные работы	-		7	1	7	70	4,90				
<i>Итого:</i>				100		96,96		67,54				

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{0 \times 100}{96,96} = 70$

IV. Описание конструктивных элементов здания и определение процента износа жилого дома, основной пристройки по плану

Литера А1 Год постройки 1998 Число этажей 1  
 Год ввода в эксплуатацию 1998

Группа капитальности III Вид внутренней отделки прогнати

Сборник № 28 таблица № 151

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (отслаив, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Взвешивание к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элем. с поврежд.	Износ в %	Прогнати % износа на удельный вес поврежд. элементов	Текущие измерения, и в %	
									к элементу	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутобетон	хорошее	10	0,69	6,9	70	4,83		
2	а) наружные и внутренние капитальные стены б) перегородки	кирпичные	хорошее	24	0,69	12,09	70	8,46		
					0,73					
3	Перекрывающие	деревянные	хорошие	7	1	7	80	5,60		
		междурядные								
		металлические								
4	Крыша	шифер	хорошее	6	1	6	80	4,80		
5	Полы			2						
6	Проёмы	оконные	глухие	7	0,48	3,36	50	1,68		
		дверные	простые						хорошее	0,52
7	Отделочные работы	наружная отделка	хорошие	4	1	4	80	3,2		
		архитект. отделка								
		а)								
		б)								
		внутренняя отделка								
		а) стены							штукатурка	
б) потолки	обшит гипсокарт.									



Применение раздела II

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправкой	Итого в %	Против. % износа на уд. вес конструк. элемента	Текущие изменения, индекс %				
									к элементу	к строению			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
в	Отопление	-		3,29	1	3,29	60	3,7808					
	Печное отопление												
	Водопровод			1,37									
	Канализация			1,64									
	Электричество	-		3,01	1	3,01							
	в т.ч.	радио											
		телефон											
		телевидение											
	Газоснабжение												
	Ванны	с газовой колонкой											
		с дрвянн. колонкой											
		без гор. водоснабж.											
	Горячее водоснабжение												
	Вентиляция				0,68								
Дымовая труба				20									
Фундамент под трубу				8									
9	Разные работы	-		2	1	2	80	1,60					
				<i>Итого:</i>	100	51,29	36,50						

% износа, приведенный к 100по формуле: 
$$\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{36,50 \cdot 100}{51,29} = 71$$

**V. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров**

Литера по плану	Назначение	Устройство	Площадь стен, в кв. м											№ сборки	№ этажа	Удельный вес стенового объема в %	Этаж в %
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13					
A	хол. пристройка	1	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	28	164	100	54,04	50
			0,76	13,91	3	13	7	7	15	17	4	3					
A1	хол. пристройка	1	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	28	164	100	61,44	50
			0,76	13,91	3	13	7	7	15	17	4	3					
A2	хол. пристройка	1	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	28	164	100	66,28	70
			0,6	10,98	3	13	7	7	15	17	4	3					
A3	хол. пристройка	1	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	28	164	100	71,71	70
			0,6	10,98	3	13	7	7	15	17	4	3					

**VI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек**

Литера по плану	Наименование строения и пристроек	№ обр. пола	№ этажа	Сред. стоимость кв. м тамбура	Площадь стен, в кв. м											Сред. стоимость стенового объема, руб/кв. м	Восстановит. стоим. в руб.	Действ. стоим. в руб.	
					6	7	8	9	10	11	12	13	14	15					
A	1-2 этаж	28	12	23,7	0,97										12,99	732	16 829	70	5 149
A1	1 этаж	28	151	9,07	0,51				0,86						4,37	61	267	71	77
A	холодная пристройка	28	164	9,7	0,55										5,34	7	37	50	19
A1	холодная пристройка	28	164	9,7	0,63										5,11	6	37	50	19
A2	холодная пристройка	28	164	9,7	0,69										5,69	20	134	70	40

а3	холодная пристройка	2х 164 0,7 кв.м	7,57	31	235	70	71
					Итого в ценах 1969 г.:		
А	1-2 этаж	Инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.1991г. с К=1,04; 1,2; 1,59	33	94	17 539	70	10 018
А1	1 этаж	Инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.1991г. с К=1,04; 1,2; 1,59	510	71	510	71	154
а	холодная пристройка	Инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.1991г. с К=1,04; 1,22; 1,59	75	50	75	50	38
а1	холодная пристройка	Инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.1991г. с К=1,04; 1,22; 1,59	75	50	75	50	38
а2	холодная пристройка	Инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.1991г. с К=1,04; 1,22; 1,59	270	70	270	70	81
а3	холодная пристройка	Инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.1991г. с К=1,04; 1,22; 1,59	474	70	474	70	142
					Итого в ценах на 01.01.1991 г.:		
А	1-2 этаж	Инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2006г. с К=33,54	1 120	039	34 818	70	336 082
А1	1 этаж	Инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2006г. с К=33,54	17 770	71	17 770	71	5 153
а	холодная пристройка	Инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2006г. с К=33,54	2 524	50	2 524	50	1 252
а1	холодная пристройка	Инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2006г. с К=33,54	2 504	50	2 504	50	1 252
а2	холодная пристройка	Инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2006г. с К=33,54	9 067	70	9 067	70	2 720
а3	холодная пристройка	Инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2006г. с К=33,54	15 901	70	15 901	70	4 770
					Итого в ценах на 01.01.2006 г.:		
			1 167 785	351 159	4 770	1 927,33	руб.
Стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры в ценах на 01.01.2006 г.			351 159	/	182,2	=	1 927,33

Текущие изменения внесены

Работу выполнил  
Инвентаризатор  
Проверил  
Утвердил

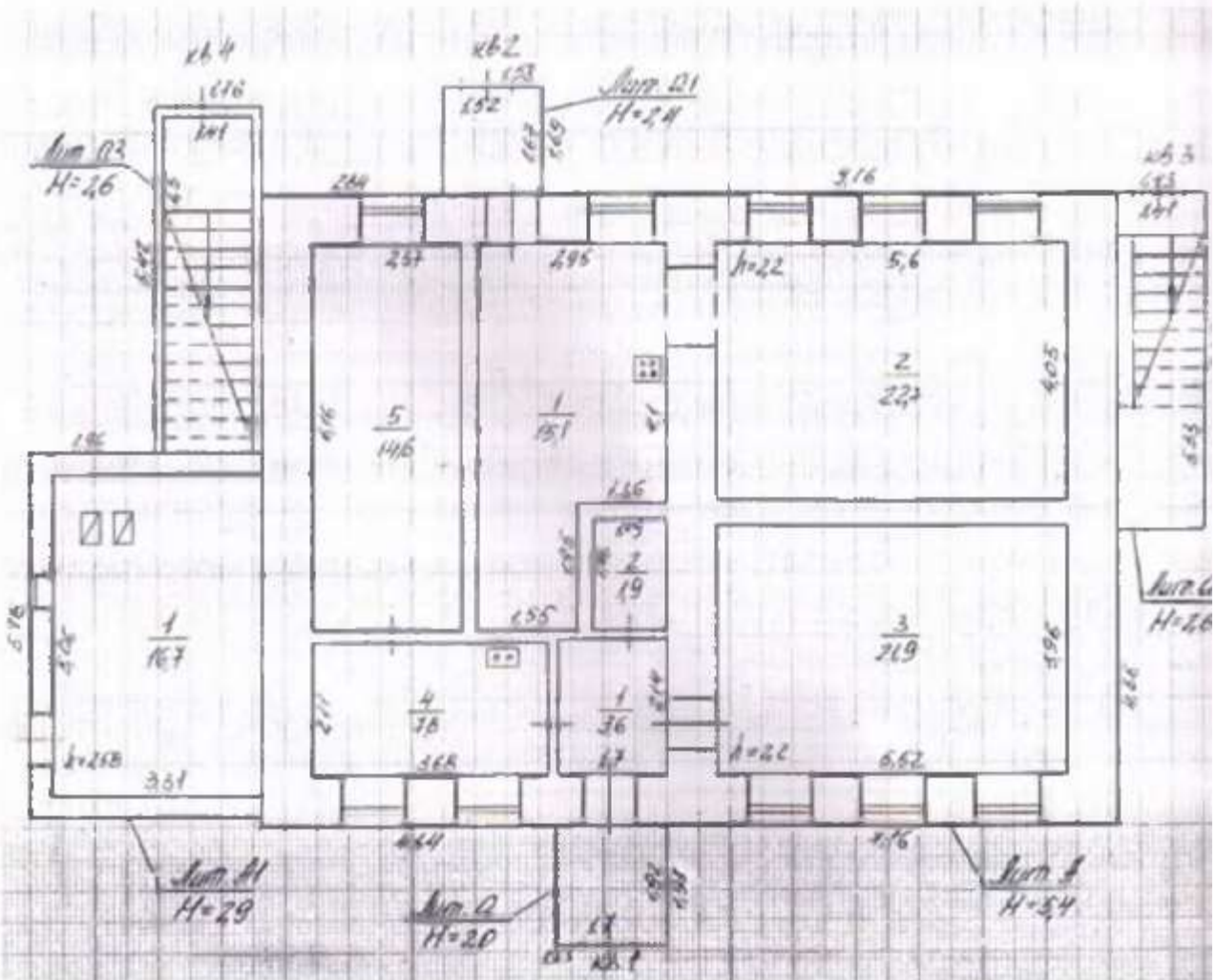
24.01.2011



г.	г.	г.

ПОСЛАЖИЙ ПЛАН

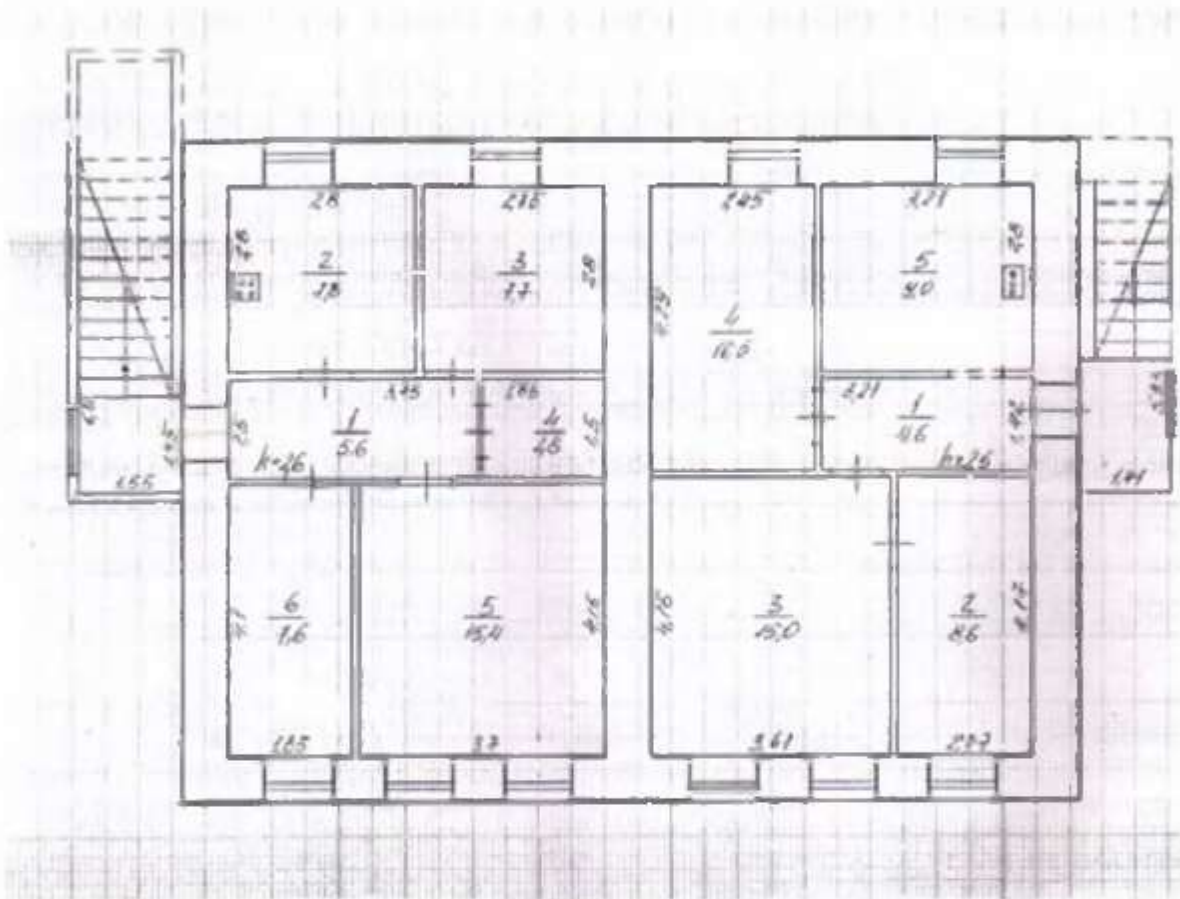
Плани 1-го этажа. Лист А, А1



Руководитель (уполномоченное лицо)	Субботкин Н.В.	Дата	Подпись	Адрес объекта	Лист 1
	ФНО			ул. Набережная, д. 26	Листов 2
					Масштаб 1 : 100

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

План 2-го этажа. Лист А



Руководитель (уполномочен- ное лицо)	Субботкин П.В.	Дата	Подпись	Адрес объекта	Лист 2
	Ф.И.О.			ул. Набережная, д. 26	Листов 2
				Масштаб 1 : 100	

### Экспликация

к поэтажному плану жилого дома № 26 по ул. Набережная с. Сеченово

Этаж	№ квартиры, поквартирный	№ комнаты по плану	Назначение частей помещений, Keller, комнаты, кухня, коридор, ванная	Общая площадь	Жилая			Площадь мест общего пользования (МОП)		Прочая		Итого	
					участков	исключительно	вспомогательная, веранда, терраса	всего	в том числе	в том числе	в том числе		используемая
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	1	1	прихожая	3,6		3,6							2,20
		2	кладовая	1,9		1,9							
		3	жилая	21,9	21,9								
		4	кухня	7,8		7,8							
		5	жилая	14,6	14,6								
			<b>Общая площадь кв. № 1:</b>	<b>49,8</b>	<b>36,5</b>	<b>13,3</b>							
1	2	1	кухня	15,1		15,1							2,20
		2	жилая	22,7	22,7								
			<b>Общая площадь кв. № 2:</b>	<b>37,8</b>	<b>22,7</b>	<b>15,1</b>							
1		1	коридорная							16,7			2,6
			<b>Общая площадь 1-го этажа:</b>	<b>104,3</b>	<b>59,2</b>	<b>28,4</b>				<b>16,7</b>			
			<b>в том числе по Лип. А:</b>	<b>87,6</b>	<b>59,2</b>	<b>28,4</b>							
			<b>по Лип. А1:</b>	<b>16,7</b>						<b>16,7</b>			
2	3	1	прихожая	4,6		4,6							2,5
		2	жилая	8,6	8,6								
		3	жилая	15,0	15,0								
		4	жилая	10,5	10,5								
		5	кухня	9,0		9,0							
			<b>Общая площадь кв. № 3:</b>	<b>47,7</b>	<b>34,1</b>	<b>13,6</b>							
2	4	1	прихожая	5,6		5,6							2,6
		2	кухня	7,8		7,8							
		3	жилая	7,7	7,7								
		4	кладовая	2,8		2,8							
		5	жилая	15,4	15,4								
		6	жилая	7,6	7,6								
			<b>Общая площадь кв. № 4:</b>	<b>46,9</b>	<b>30,7</b>	<b>16,2</b>							
			<b>Общая площадь 2-го этажа:</b>	<b>94,6</b>	<b>64,8</b>	<b>29,8</b>							
<b>Итого общая площадь жилой части дома (Лип. А):</b>				<b>182,2</b>	<b>124,0</b>	<b>58,2</b>							
<b>Итого площади не жилой части дома (Лип. А1):</b>				<b>16,7</b>						<b>16,7</b>			
<b>Всего общая площадь дома:</b>				<b>198,9</b>	<b>124,0</b>	<b>58,2</b>				<b>16,7</b>			

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

\*16" декабря 2015 г. № К-В/ГУУ/15-986178

1	Кадастровый номер:	52:48:1200001:1125	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала:	52:48:1200001				
5	Предыдущие номера:	—	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.12.2014		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 52:48:1200001:659					
9	Адрес (описание местоположения): Нижегородская область, р-н Сеченовский, с Сеченово, ул Набережная, д 26					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: под предпринимательство					
12	Площадь: 626 +/- 9 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 1093033.56 руб.					
14	Система координат: Местная Сеченово					
15	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.	
	Собственники помещений многоквартирного дома	Общая долевая собственность, № 189-ФЗ от 24.12.2014	—	—		
16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Регистрационный номер 52-0-1-223/3001/2015-346.					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
	18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —					
	18.2 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Мангутова Юлия Экиевна, 13-12-134, ООО "Титронет" Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевикская, д. 115, 19.12.2014 г.					

Ведущий технолог (полное наименование должности)		П. П. Касьяничев (инициалы, фамилия)
	М.П.	

КВ.2

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

\*16" декабря 2015 г. № К-В/ГУУ/15-986178

1	Кадастровый номер:	52:48:1200001:1125	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
						
5	Масштаб 1:300					

Ведущий технолог (полное наименование должности)		П. П. Касьяничев (инициалы, фамилия)
	М.П.	

## 16. Приложение № 3 Объявления об аналогах.

### Информация об аналогах земельного участка

Сеченово · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

### Участок 15 сот. (ИЖС)

300 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 27 февраля в 16:59

Площадь: 15 сот. · Расстояние до города: в черте города

Нижегородская область, Сеченовский р-н, с. Сеченово · Показать карту

Продаю земельный участок получен по программе Многодетная семья для строительства. С последующим подведением коммуникаций за счет района.

8 987 759-04-09

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Иван Шермаков  
Частное лицо  
На Авито с июля 2020

Подписаться на продавца

№ 2083709489 · 203 (+2)

ТИНЬКОФФ  
Бонусы до 30%  
Рассрочка до 12 месяцев  
Обформить карту

СИСТЕМА ХРАНЕНИЯ ИРРЕ НАЧАЛЬНОГО УРОВНЯ. ТЕХНОЛОГИЯ СПОСОБНАЯ

[https://www.avito.ru/sechenovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot\\_izhs\\_2083709489](https://www.avito.ru/sechenovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2083709489)

Сеченово · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

### Участок 13 сот. (ИЖС)

300 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 17 марта в 15:54

Площадь: 13 сот. · Расстояние до города: в черте города

Нижегородская область, Сеченовский р-н, с. Сеченово, Молодёжная ул. · Показать карту

Возле участка проходит асфальтная дорога, газопровод и электричество напротив участка.

8 915 953-46-64

Написать сообщение

Ксения  
Частное лицо  
На Авито с октября 2017  
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

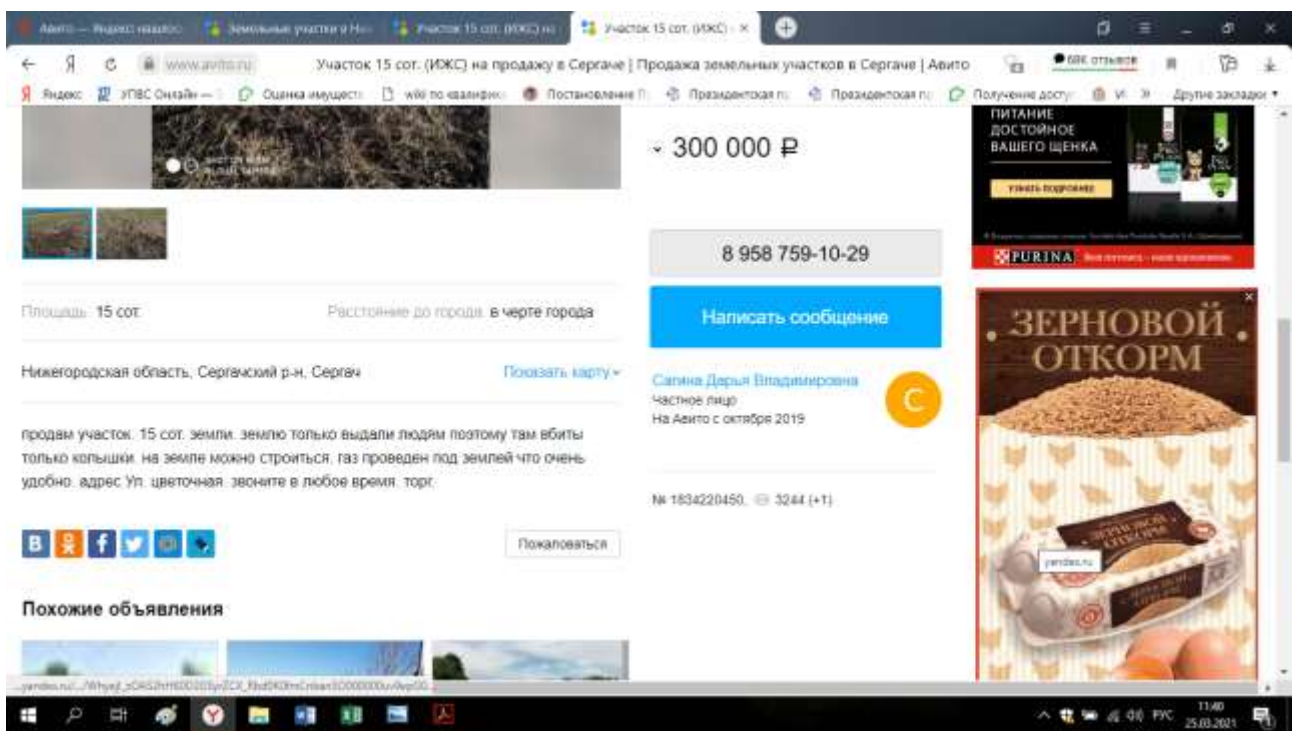
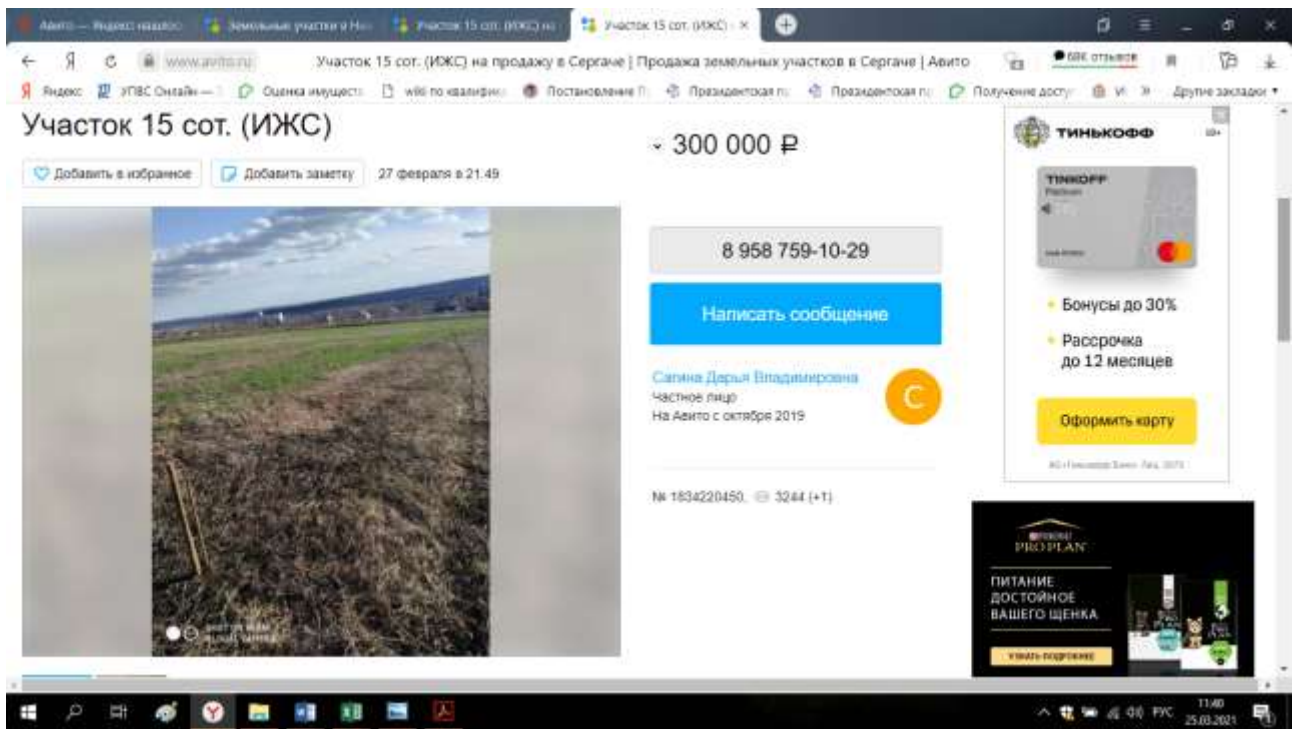
№ 1917770041 · 905 (+1)

ТИНЬКОФФ  
ЛИМИТ до 700 000 ₽  
Обформить

ОЦЕНИТЕ

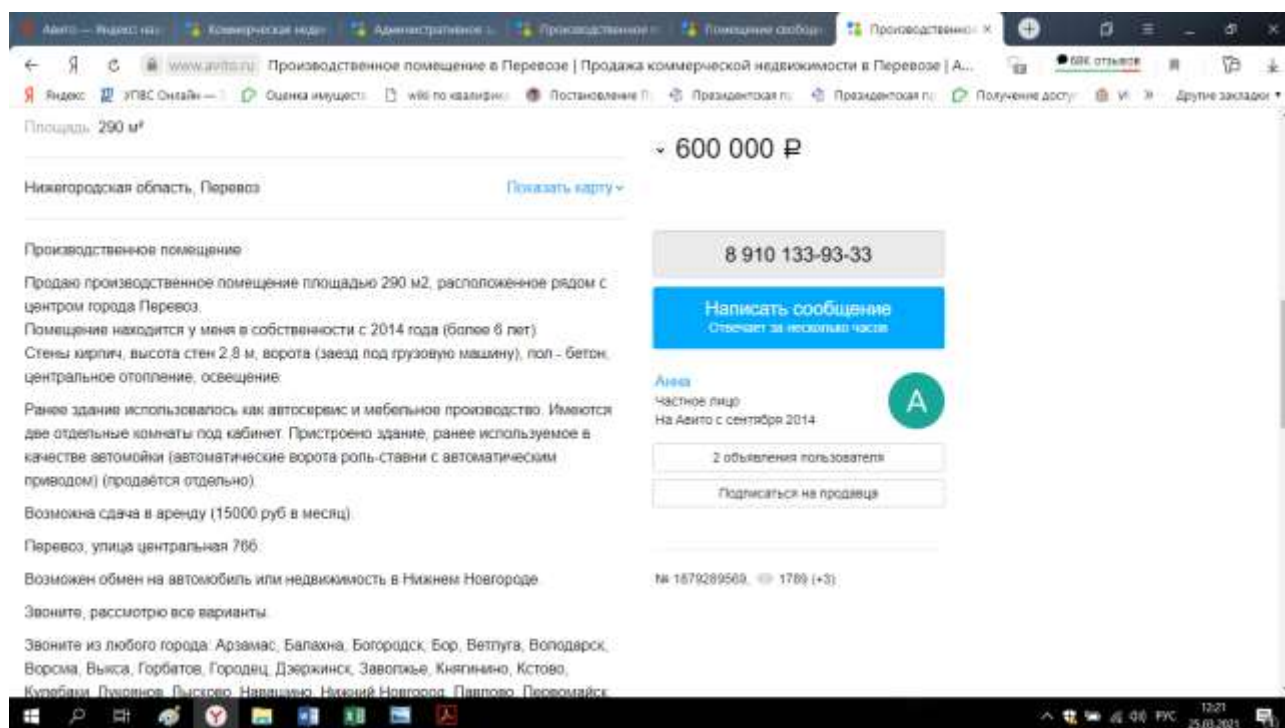
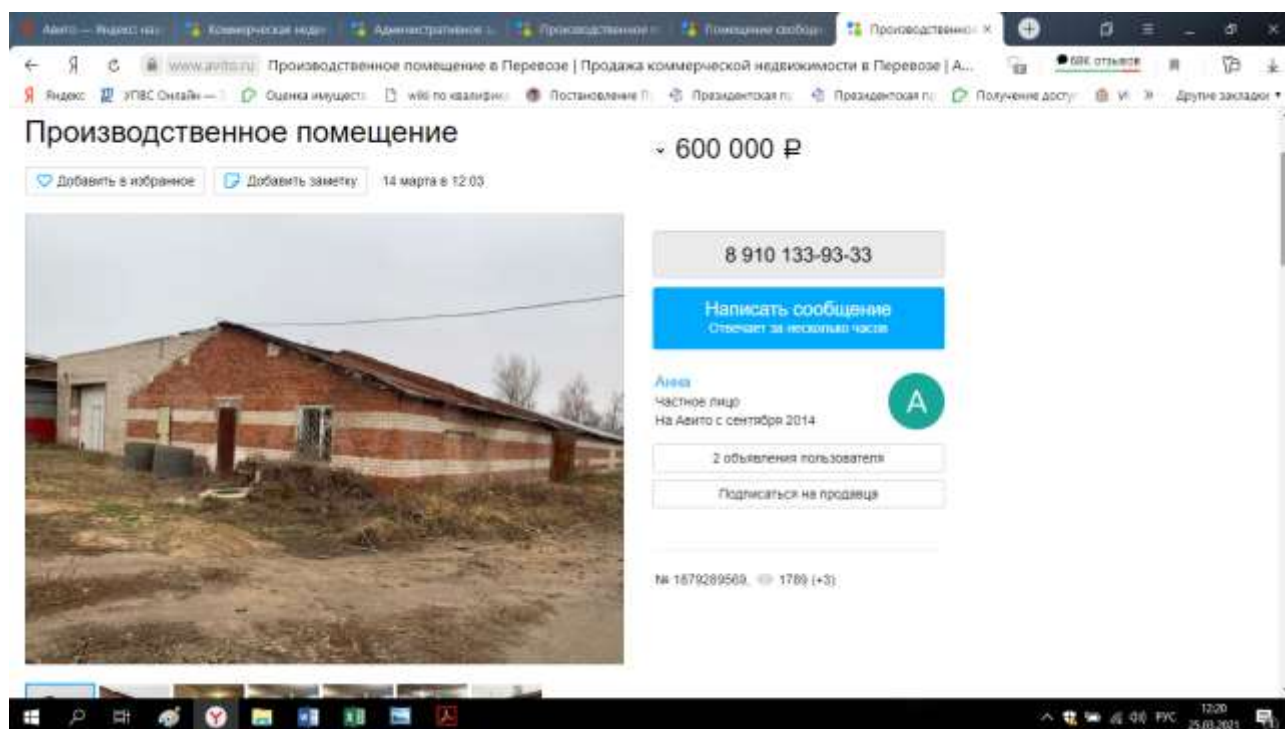
[https://www.avito.ru/sechenovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_13\\_sot\\_izhs\\_1917770041](https://www.avito.ru/sechenovo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_1917770041)

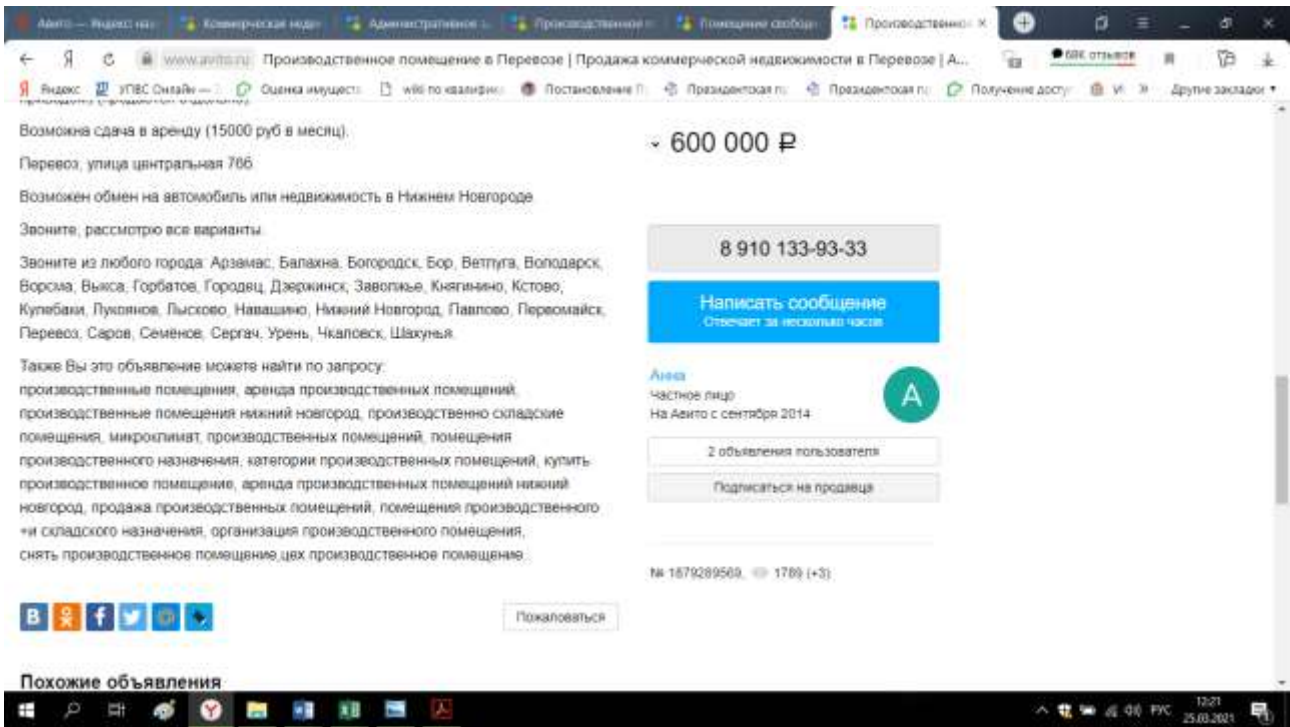




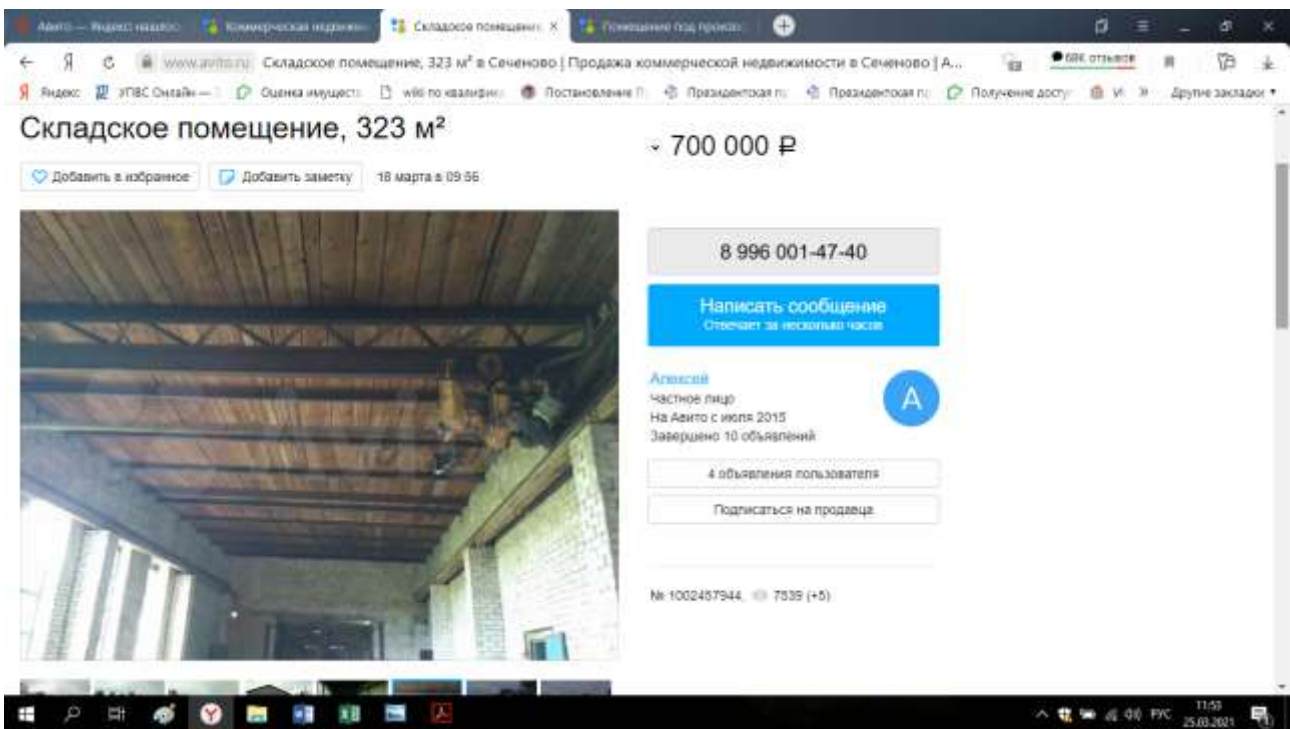
[https://www.avito.ru/sergach/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot\\_izhs\\_1834220450](https://www.avito.ru/sergach/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1834220450)

### Аналоги нежилого здания





[https://www.avito.ru/perevoz/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1879289569](https://www.avito.ru/perevoz/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1879289569)



Складское помещение, 323 м² в Сеchenово | Продажа коммерческой недвижимости в Сеchenово | А...

700 000 ₽

Площадь: 323 м²      Класс здания: в

Нижегородская область, Сеchenовский р-н, с. Яное      [Показать карту](#)

продается база или сдается в аренду состоящая из мастерской площадью 323,10 кв м., боксы для машин площадью 320 кв м., склад кирпичный площадью 360 кв м, земля под объектами в собственности 4,2 Га. От мастерской на расстоянии 50 метров находится водоемы. Данные объекты находится от районного центра на расстоянии 1 км. Кому интересно цена договорная, объекты также можно продать по отдельности, целиком или на слом.

8 996 001-47-40

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Алексей**  
частное лицо  
На Авито с июля 2015  
Завершено 10 объявлений

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

[Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

№ 1002457944    7039 (+5)

[https://www.avito.ru/sechenovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_323\\_m\\_1002457944](https://www.avito.ru/sechenovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_323_m_1002457944)

Административное здание в Сергаче | Продажа коммерческой недвижимости в Сергаче | Авито

281 088 ₽

[Добавить в избранное](#)    [Добавить заметку](#)    19 марта в 01:18

8 958 702-76-56

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**АО «РЖДстрой»**  
Компания  
На Авито с января 2014

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Денис Александрович

№ 885300395    13696 (+7)

www.avito.ru

Административное здание в Сергаче | Продажа коммерческой недвижимости в Сергаче | Авито

281 088 ₽

8 958 702-76-56

Написать сообщение

Площадь: 86,4 м²

Нижегородская область, Сергачский р-н, Сергач, Школьная ул. [Показать карту](#)

АО "РЖДстрой" предлагает к продаже Здание конторы площадью 86,40 кв. м, расположенное по адресу: Нижегородская область, город Сергач, улица Школьная, дом 20а, на земельном участке площадью 157,0 кв. м., находящемся в субаренде АО "РЖДстрой"

АО «РЖДстрой»  
Компания  
На Авито с января 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Денис Александрович

№ 885300395, 13696 (+7)

Покажитесь

Другие объявления компании

[https://www.avito.ru/sergach/kommercheskaya\\_nedvizhimost/administrativnoe\\_zdanie\\_885300399](https://www.avito.ru/sergach/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_zdanie_885300399)

# 17. Приложение № 4. Документы Оценщика.



### ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 435-12112120/43258/7746/9004/24-004/06 от «04» июля 2020 г.

«04» июля 2020 г. г. Москва

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
1.1. Индивидуальный предприниматель **Михеев Василий Васильевич**  
Постоянный адрес: 125 112120, г. Москва, ул. Подольский бульвар, д. 10, к. 201-2;  
Адрес регистрации: г. Москва, Подольский бульвар, д. 10, к. 201-2

**2. СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
2.1. Страховая компания «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Дегунича, 12 стр. 2  
С/С-№ от 04.07.2020 года от 0275 от 12.01.2020 года, «04» июля 2020 года, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК, ДЕНЬ, МЕСЯЦ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ) (ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ):**  
3.1. Настоящий Договор заключен исключительно в целях (исключительно для целей) и исполнения требований, предусмотренных в Законе «О страховании», заключенных Страхователем в течение срока действия настоящего Договора, заключенного Индивидуальным предпринимателем **Михеев Василий Васильевич**

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**  
4.1. Страховой суммой по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п. 11. настоящего Договора) устанавливается в размере **4 000 000 (Четыре миллиона рублей)**.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**  
5.1. Страховая премия составляет **100 000 (Сто тысяч рублей)** годовую страховую премию (включая НДС).

**6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования обязательного страхования оценщиков от 06.03.2017 г. (далее - Правила страхования).  
6.2. Страхователь и Страховщик при заключении настоящего Договора и в течение срока действия настоящего Договора в соответствии с Правилами страхования, предусмотренных в Законе «О страховании», заключенных Страхователем в течение срока действия настоящего Договора, заключенного Индивидуальным предпринимателем **Михеев Василий Васильевич**

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору является имущественная ответственность Страхователя перед третьими лицами (физическими и юридическими лицами) вследствие неисполнения Страхователем своих обязательств по настоящему Договору, заключенному Индивидуальным предпринимателем **Михеев Василий Васильевич**

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. Страховым случаем является наступление события, предусмотренного в Законе «О страховании» и/или ином законодательном акте Российской Федерации, в результате которого Страхователь несет материальную ответственность перед третьими лицами (физическими и юридическими лицами) вследствие неисполнения Страхователем своих обязательств по настоящему Договору, заключенному Индивидуальным предпринимателем **Михеев Василий Васильевич**

**9. СТРАХОВЫЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ:**  
9.1. В случае наступления страхового случая по настоящему Договору, Страхователь имеет право на получение страховой суммы по настоящему Договору, включается сумма, указанная в п. 4.1. настоящего Договора.

**10. ФОРМА ИЛИ ФОРМЫ:**  
10.1. По настоящему Договору формы не устанавливаются.

**11. УСЛОВИЯ РЕШЕНИЯ СПОРОВ:**  
11.1. Все споры и разногласия, возникающие в соответствии с настоящим Договором, решаются исключительно в порядке, предусмотренном в Законе «О страховании».

С Т Р А Х О В А Т Е Л Ь: Индивидуальный предприниматель Михеев В.В.	С Т Р А Х О В Ш И К: ООО «Ингосстрах»
подпись: <i>Михеев В.В.</i>	подпись: <i>[Подпись]</i>
индивидуальный номер: 526100805630	ИНН: 50/001726-06/14
телефонный номер: 8 (495) 961-50-37	8 (800) 725-06-74



### ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) № 435-12112120/43258/7746/9004/24-004/06 от «04» июля 2020 г.

«04» июля 2020 г. г. Москва

**1. С Т Р А Х О В А Т Е Л Ь:**  
1.1. Индивидуальный предприниматель **Михеев Василий Васильевич**  
Постоянный адрес: 125 112120, г. Москва, ул. Подольский бульвар, д. 10, к. 201-2;  
Адрес регистрации: г. Москва, Подольский бульвар, д. 10, к. 201-2

**2. С Т Р А Х О В Ш И К:**  
2.1. Страховая компания «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Дегунича, 12 стр. 2  
С/С-№ от 04.07.2020 года от 0275 от 12.01.2020 года, «04» июля 2020 года, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК, ДЕНЬ, МЕСЯЦ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ) (ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ):**  
3.1. Настоящий Договор заключен исключительно в целях (исключительно для целей) и исполнения требований, предусмотренных в Законе «О страховании», заключенных Страхователем в течение срока действия настоящего Договора, заключенного Индивидуальным предпринимателем **Михеев Василий Васильевич**

**4. С Т Р А Х О В А Я С У М М А:**  
4.1. Страховой суммой по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п. 11. настоящего Договора) устанавливается в размере **4 000 000 (Четыре миллиона рублей)**.

**5. С Т Р А Х О В А Я П Р Е М И Я:**  
5.1. Страховая премия составляет **100 000 (Сто тысяч рублей)** годовую страховую премию (включая НДС).

**6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования обязательного страхования оценщиков от 06.03.2017 г. (далее - Правила страхования).  
6.2. Страхователь и Страховщик при заключении настоящего Договора и в течение срока действия настоящего Договора в соответствии с Правилами страхования, предусмотренных в Законе «О страховании», заключенных Страхователем в течение срока действия настоящего Договора, заключенного Индивидуальным предпринимателем **Михеев Василий Васильевич**

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору является имущественная ответственность Страхователя перед третьими лицами (физическими и юридическими лицами) вследствие неисполнения Страхователем своих обязательств по настоящему Договору, заключенному Индивидуальным предпринимателем **Михеев Василий Васильевич**

**8. С Т Р А Х О В О Й С Л У Ч А Й:**  
8.1. Страховым случаем является наступление события, предусмотренного в Законе «О страховании» и/или ином законодательном акте Российской Федерации, в результате которого Страхователь несет материальную ответственность перед третьими лицами (физическими и юридическими лицами) вследствие неисполнения Страхователем своих обязательств по настоящему Договору, заключенному Индивидуальным предпринимателем **Михеев Василий Васильевич**

**9. С Т Р А Х О В Ы Е В О З М Е Щ Е Н И Я:**  
9.1. В случае наступления страхового случая по настоящему Договору, Страхователь имеет право на получение страховой суммы по настоящему Договору, включается сумма, указанная в п. 4.1. настоящего Договора.

**10. ФОРМА ИЛИ ФОРМЫ:**  
10.1. По настоящему Договору формы не устанавливаются.

**11. УСЛОВИЯ РЕШЕНИЯ СПОРОВ:**  
11.1. Все споры и разногласия, возникающие в соответствии с настоящим Договором, решаются исключительно в порядке, предусмотренном в Законе «О страховании».

С Т Р А Х О В А Т Е Л Ь: Индивидуальный предприниматель Михеев В.В.	С Т Р А Х О В Ш И К: ООО «Ингосстрах»
подпись: <i>Михеев В.В.</i>	подпись: <i>[Подпись]</i>
индивидуальный номер: 526100805630	ИНН: 50/001726-06/14
телефонный номер: 8 (495) 961-50-37	8 (800) 725-06-74

