



ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ МИХЕЕВ В.В.

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

Email: bazilliy@yandex.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 020321/4710

Определение рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 96,6 квадратных метров с кадастровым № 52:48:0000000:150, расположенного на земельном участке площадью 258 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200003: 57, по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Пионерская, д. 7.

Дата определения стоимости: 24 февраля 2021 г.

Дата составления отчета: 2 марта 2021 г.

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

Оценщик: Предприниматель Михеев В.В.

**г. Нижний Новгород
2021 г.**

Сопроводительное письмо

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

Уважаемая Наталья Николаевна!

Согласно Договору № 240221/4710 от 24 февраля 2021 года, Оценщиком Предпринимателем Михеевым В.В., произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 96,6 квадратных метров с кадастровым № 52:48:0000000:150, расположенного на земельном участке площадью 258 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200003:57, по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Пионерская, д. 7. (далее «Объекты оценки», «Оцениваемое имущество»).

Дата (период) проведения работ по оценке: с 24 февраля по 2 марта 2021 года.

Цель и задачи оценки: определение рыночной стоимости для проведения аукциона по продаже объектов оценки.

Предполагаемое использование результата оценки: результат оценки предполагается использовать для определения стартовой стоимости (начальной цены продажи) при проведении аукциона по продаже нежилого здания и прилегающего к нему земельного участка. Отчет об оценке не может использоваться для других целей.

Дата определения стоимости: 24 февраля 2021 года.

Вид определяемой стоимости: рыночная.

Дата составления отчёта: 2 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 **24 февраля 2021 года** рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом округления составляет:

Нежилого здания – **438 000 (Четыреста тридцать восемь тысяч) рублей** без учета НДС

Земельного участка – **86 000 (Восемьдесят шесть тысяч) рублей**

Общая рыночная стоимость оцениваемого имущества составляет:

524 000 (Пятьсот двадцать четыре тысячи) рублей без учета НДС

Благодарю за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением
Оценщик



В.В. Михеев

Оглавление

Сопроводительное письмо	2
Оглавление.....	3
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 рыночной стоимости.....	6
1.6 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	7
2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
3. Заявление о соответствии.....	8
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
5. Применяемые стандарты.....	10
6. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	10
7. Описание объекта оценки.....	10
7.1 Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта недвижимости.....	10
7.2 Реквизиты юридического лица, правообладателя.....	11
7.3 Описание объекта оценки - нежилого здания.....	11
7.3.1 Общая характеристика объекта оценки – нежилого здания.....	11
7.3.2 Правовые и учетные характеристики объекта оценки – нежилого здания.....	11
7.4 Описание объекта оценки – земельного участка.....	11
7.5 Местоположение объекта оценки.....	12
7.6 Географическая справка.....	12
7.6.1 Нижегородская область.....	12
7.6.2 Сеченовский район.....	13
7.6.3 Вывод:.....	14
7.7 Определение износа объекта оценки.....	14
7.7.1 Определение износа нежилого здания.....	14
7.7.2 Определение износа земельного участка.....	15
7.8 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	16
7.9 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	16
7.10 Наиболее эффективное использование объекта недвижимости.....	16
8. Анализ рынка на дату оценки.....	17
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	17
8.1.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации.....	17
8.1.2 Экономическая характеристика региона.....	18
8.1.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	19
8.1.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	19
8.2 Анализ обобщенных фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка коммерческой недвижимости Нижегородской области.....	20
8.2.1 Объем рынка коммерческой недвижимости.....	20
8.2.2 Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости.....	20
8.2.3 Средний уровень площадей помещений коммерческой недвижимости.....	21
8.2.4 Цены на рынке коммерческой недвижимости.....	21

8.3	Общая характеристика коммерческой недвижимости Нижегородской области.	24
8.3.1	Рынок коммерческой недвижимости Сеченовского района.	24
8.4	Выводы по анализу рынка.	25
9.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	25
9.1	Затратный подход.	26
9.2	Сравнительный подход для оценки здания.	26
9.2.1	Описание объектов сравнения.	27
9.2.2	Корректировка цен сопоставимых объектов.	28
9.2.3	Стоимость здания, определённая сравнительным подходом.	32
9.3	Сравнительный подход для оценки земельного участка.	32
9.3.1	Описание объектов сравнения для земельного участка.	32
9.3.2	Корректировка цен сопоставимых объектов.	34
9.3.3	Стоимость земельного участка, определённая сравнительным подходом.	38
9.3.4	Стоимость ОКС (объекта капитального строительства), определённая сравнительным подходом.	38
9.4	Доходный подход.	38
10.	Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки, полученных разными подходами.	39
11.	Итоговое заключение о стоимости объекта оценки.	39
12.	Источники информации в отчете.	40
13.	Приложение № 1 Фотоиллюстрации.	41
14.	Приложение № 2. Документы, предоставленные заказчиком.	44
15.	-Приложение № 3 Информация об аналогах.	48
16.	Приложение № 4. Документы Оценщика.	57

Задание на оценку.

➤ **Объекты оценки**

– нежилое здание общей площадью 96,6 квадратных метров

- земельный участок площадью 258 квадратных метров

➤ **Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики** – одноэтажное кирпичное здание архива 1995 года постройки, с кадастровым № 52:48:0000000:150, расположенное на земельном участке площадью 258 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200003:57. На дату оценки не эксплуатируется, состояние объекта удовлетворительное

➤ **Местоположение** - Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Пионерская, д. 7.

➤ **Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки** – Муниципальная собственность. Муниципальная собственность. Субъект права – Сеченовский муниципальный район

➤ **Цель оценки** - определение рыночной стоимости;

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

➤ **Вид стоимости** – Рыночная стоимость;

➤ **Дата оценки** – 24 февраля 2021 г.;

➤ **Срок проведения оценки** – с 24 февраля по 2 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

Величина рыночной стоимости быть выражена без учета НДС.

Другие допущения и ограничения на усмотрение оценщика в соответствии с действующим законодательством.[7]

1. Основные факты и выводы.

1.1 Основание проведение оценки.

Настоящий отчет № 020321/4710 от 2 марта 2021 года составлен на основании Договора № 240221/4710 от 24 февраля 2021 года.

1.2 Общие сведения.

Оценщик производит определение рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 96,6 квадратных метров с кадастровым № 52:48:0000000:150, расположенного на земельном участке площадью 258 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200003:57, по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Пионерская, д. 7.

Дата (период) проведения работ по оценке: с 24 февраля по 2 марта 2021 года;

Дата определения стоимости: 24 февраля 2021 года;

Дата составления отчёта об оценке: 2 марта 2021 года.

Цели и задачи оценки: определение рыночной стоимости. [7]

Предполагаемое использование результата оценки: результат оценки предполагается использовать для определения стартовой стоимости (начальной цены продажи) при проведении аукциона по продаже муниципального имущества. Отчет об оценке не может использоваться для других целей.[7]

1.3 Вид определяемой стоимости.

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.[7]

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 оценки нежилого здания школы в рамках Сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж, давший результат: 438 000 рублей без учета НДС. Методы Затратного и Доходного подходов не применялись.

При определении рыночной стоимости объекта оценки земельного участка в рамках Сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж, давший результат: 86 000 рублей. Методы Затратного и Доходного подходов не применялись.

1.5 Итоговая величина рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, полученная при проведении оценки составляет:

Нежилого здания – **438 000 (Четыреста тридцать восемь тысяч) рублей** без учета НДС

Земельного участка – **86 000 (Восемьдесят шесть тысяч) рублей**

Общая рыночная стоимость оцениваемого имущества составляет:
524 000 (Пятьсот двадцать четыре тысячи) рублей без учета НДС

1.6 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Настоящая оценка получена из допущения, что оцениваемые объекты существуют, их характеристики 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. 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.

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

2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Заказчик: Муниципальное образование Сеченовского района 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 от 14.12.2002

Адрес: Нижегородская обл. Сеченовский район, с. Сеченово, пл. Советская, д.2
л/с 03010002 открыт в УФК по Нижегородской области (Финансовое управление, КУМИ Сеченовского района)

р./с. 40204810100000300032, БИК 042202001, банк ГРКЦ ГУ Банка России по Нижегородской области, г. Нижний Новгород

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

Свидетельство о государственной регистрации: № 7101 от 4 августа 2003 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 **29.07.2021г**

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 16.08.2021г

Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности № 003805-3 выдан 16.02.2018 г «Оценка бизнеса»

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. Номер контактного телефона 8 951 903 20 37

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 являются 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. Заявление о соответствии.

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 шестнадцатилетний 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 оцениваемых объектах, также отсутствуют дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору № 240221/4710 от 24 февраля 2021 г) 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 предопределенной 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] Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденным распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р [7]

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

1. Вся информация о недвижимом имуществе предоставлена Заказчиком. Оценщик не производил обмер помещения, полагаясь на верность информации, предоставленной Заказчиком.

3. В процессе оценки, оценщик рассматривал объект недвижимости как Муниципальное имущество.[8] Оценщик не производил правовую экспертизу объекта недвижимости, информация о праве на имущество предоставлена Заказчиком. Ответственности в случае не подтверждения права на объект недвижимости, оценщик не несет.

4. Полная характеристика объекта недвижимости представлена в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

5. 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;

6. 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, а копии и распечатки документов приводятся в приложениях к отчету;

7. 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;

8. Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий осуществления последующих сделок с объектом

недвижимости. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности помещения и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых документах.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости права аренды объекта недвижимости, 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.

10. «Итоговая величина стоимости, указанная в отчёте об оценке, «... может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом недвижимости, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом недвижимости или даты представления публичной оферты прошло **не более шести месяцев.**» [1]

11. В настоящем отчете рыночная стоимость объекта недвижимости определена без НДС. [7]

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]
- 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.

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 нежилое здание общей площадью 96,6 квадратных метров, расположенное на земельном участке площадью 258 квадратных метров, по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Пионерская, д. 7. Фотографии помещения приведены в Приложении 1.

7.1 Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта недвижимости.

1. Заявка на оценку № 10-21-22 от 24.02.2021 [7]
2. Выписка из ЕГРН на здание [8]
3. Выписка из ЕГРН на земельный участок [11]

7.2 Реквизиты юридического лица, правообладателя.

Правообладатель: Сеченовский муниципальный 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 ОКВЭД 84.11.31 ОКПО 47055267

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

р/с 03231643226490003200

к/с 40102810745370000024

БИК 012202102

Банк: ВОЛГО – ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Нижегородской области г. НИЖНИЙ НОВГОРОД

Сведения о балансовой стоимости имущества отсутствуют

7.3 Описание объекта оценки - нежилого здания.

7.3.1 Общая характеристика объекта оценки – нежилого здания.

Нежилое здание представляет собой объект недвижимости - одноэтажное кирпичное здание общей площадью 96,6 квадратных метров. [7, 10, 11]. Здание не полностью кирпичное, оно только обложено кирпичом снаружи, а внутри деревянное. Ранее в здании располагался архив. На дату оценки здание по назначению не эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии. По данным Заказчика здание будет продаваться как свободное.

Год постройки здания 1995. Внешний вид объекта и состав помещений, позволяют судить, что здание спроектировано и построено как административное.[11]

Основные конструктивные элементы объекта находятся в удовлетворительном состоянии. На дату оценки здание характеризуется средним уровнем физического износа. Как правило, здания, которые не эксплуатируются длительное время, достаточно быстро начинают разрушаться. Архив в Сеченово закрыт недавно, поэтому процессы разрушения бесхозного имущества не начались, и состояние здания характеризуется как удовлетворительное.

7.3.2 Правовые и учетные характеристики объекта оценки – нежилого здания .

Право на объект оценки: - Муниципальная собственность. Собственник – Муниципальное образование Сеченовского района.

Инвентарный номер: 571

Кадастровый номер: 52:48:0000000:150

Кадастровая стоимость: 2 700 000

Балансовая стоимость не представлена.

7.4 Описание объекта оценки – земельного участка.

Объект оценки Земельный участок площадью 258 квадратных метров. Категория земель – земли населенных пунктов.[8]

Кадастровый номер земельного участка: 52:48:1200003:57

Местоположение. Сеченовский район, село Сеченово, Пионерская, д. 7. В ближайшей окрестности поселковая застройка.

Текущее использование: под административное здание

Правовой режим земельного участка. Участок расположен на землях населенного пункта село Сеченово Сеченовского района. Является муниципальной собственностью. [8]

Участок аренды, ипотекой и сервитутами не обременен. Использование земельного участка на момент оценки не ограничено природоохранными, санитарными, технологическими и иными зонами.

Размер земельного участка. Общая площадь участка 258 кв. м. Участок застроен, на участке расположено здание.

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.

Инфраструктура. Оцениваемый участок расположен в непосредственной близости от инженерных и энергетических сетей и коммуникаций. На дату оценки подведены электричество, водопровод и канализация местные. [11].

7.5 Местоположение объекта оценки.

Имущество расположено по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Пионерская, д. 7.[7, 8, 10, 11]

Объект оценки расположен в центре села Сеченово, рядом районная администрация, ЦРБ, магазины.

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

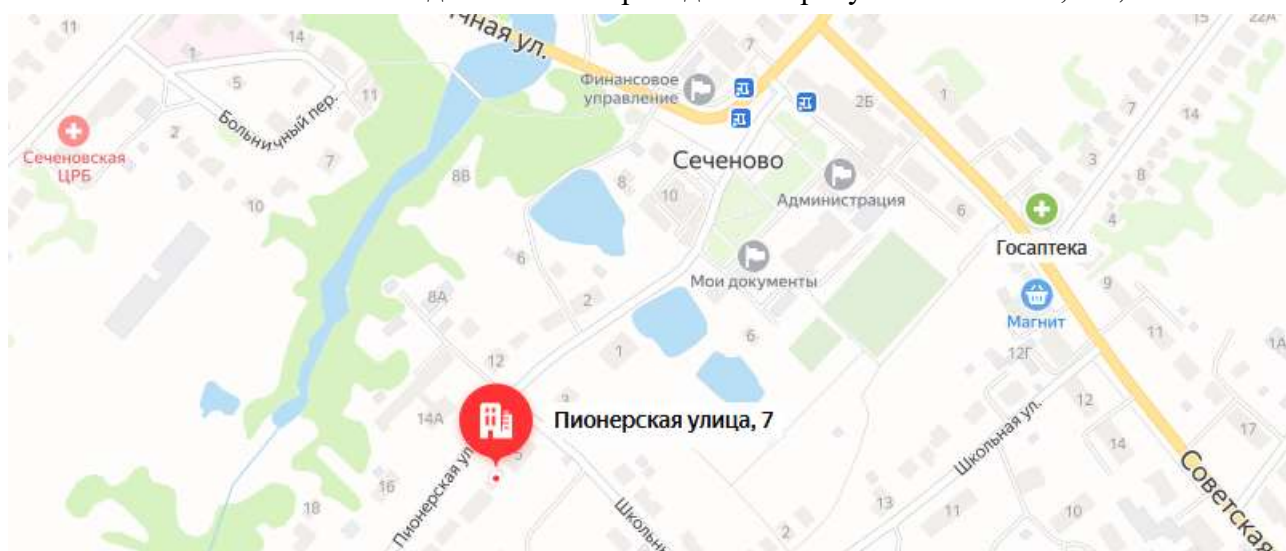


Рис.7.1. Расположение объекта оценки

7.6 Географическая справка

7.6.1 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, пищевая перерабатывающая, химическая и нефтехимическая промышленность

Природные ресурсы: месторождения строительного и стекольного песка, титано-циркониевого 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 [13]

7.6.2 Сеченовский район.

Сеченовский район располагается в юго-восточной части Нижегородской области.

Район граничит на юге с территорией Большеигнатовского района Мордовии, на востоке с Поречским 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.



Рисунок № 7.2. Расположение Нижегородской области



Рисунок № 7.3. Расположение района на карте области

Почвы в основном черноземы оподзоленные и выщелочные. Здесь черная, почти как уголь, земля. Наибольший удельный вес в общей земельной площади занимают сельскохозяйственные угодия-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. [15]

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.[15, 16]

7.6.3 Вывод:

Из приведенного описания можно сделать вывод, что объект оценки находится в одном из сельскохозяйственных районов Нижегородской области, где слабо развита промышленная инфраструктура, однако развито автомобильное сообщение, сельское хозяйство, неплохие инвестиционные условия и перспективы. В районе проживает около 18 тысяч человек, 10 тысяч которых находятся в трудоспособном возрасте, в районном центре развивается торговля, небольшие производства связанные с сельским хозяйством, неплохо налажено административное управление.

7.7 Определение износа объекта оценки.

7.7.1 Определение износа нежилого здания.

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.[12, 15, 17]

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 неустрашимым. К *устрашимому* относят, так называемый отложенный ремонт, проведение которого на дату оценки является целесообразным и экономически обоснованным. *Неустрашимый* 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].

На величину физического износа определенную оценщиком, повлияли сведения, указанные в справке о техническом состоянии и данные, полученные из собеседования с представителем Заказчика. Износ у объекта существует и составляет существенную величину. Оценщик посчитал возможным в качестве физического износа взять характеристику «удовлетворительное состояние».

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. По мнению Оценщика, функциональный износ оцениваемого объекта отличен от нуля, но определение его величины требует информации по дальнейшему использованию здания. Учитывая свободное назначение здания и неопределённость по его предполагаемому использованию, признаки функционального износа определить затруднительно и как следствие рассчитать его величину. Расчёты по определению функционального износа в настоящей работе не проводились.

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

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

Таким образом, Совокупный износ рассматриваемого помещения связан только с физическим износом и описывается характеристикой «удовлетворительное состояние».

7.7.2 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 неустрашимым.

Участки могут подвергнуться обессоливанью или напротив засаливанию почв, заболачиванию, радиоактивному заражению, ветровой эрозии, смыву плодородного слоя и т.п. видам устранимого и/или неустрашимого 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.[29]

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

7.8 Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время помещение не эксплуатируется, ранее располагался архив.

7.9 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.

7.10 Наиболее эффективное использование объекта недвижимости.

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. 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.[14, 16]

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования обычно выполняется:

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

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, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

В данном случае ситуация такова, что рассматриваемое помещение является неотделимой частью здания, а все здание в целом, как единый объект недвижимости, безусловно, превышает стоимость участка земли. Кроме того, 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. В связи с изложенным, относящийся к помещению участок земли не может рассматриваться как свободный. Поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями.

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

Учитывая существующее назначение и состояние объекта оценки, можно сделать предположение о возможном использовании Помещения по следующим из видов деятельности:

1. Производственное (коммунально-бытовое)
2. Торговое
3. Административное

Конфигурация и состав помещений объекта оценки, позволяет использовать оцениваемое помещение как производственное, административное, торговое. Ранее использовалась как архив. Этот вариант использования близок по своей сути к административному.

Традиционно ставка арендной платы для торговых помещений Сеченовского района выше, чем для производственных помещений.

Выставляться на торги здание будет как здание свободного назначения.

Для другого использование здания требуется ремонт и реконструкция. По мнению оценщика, это может быть оправдано, и здание может быть использовано в качестве торгово-офисного. Оценщик считает, что и другое назначение может быть эффективным.

Исходя из местоположения объекта оценки, состава и конфигурации помещений, технического состояния наиболее приемлемым и востребованным с точки зрения местного рынка может являться использование помещения в качестве здания свободного назначения.

Этот вариант использования вполне приемлем, физически возможен, юридически разрешен, финансово осуществим, может быть востребован в условиях населенного пункта село Сеченово, а значит, приведет к наивысшей стоимости.

Таким образом, не делая детальных расчетов, а основываясь только на качественном анализе местоположения, размеров помещения и сведениях Заказчика можно сделать вывод, что предположительным лучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки может являться его использование в качестве здания свободного назначения. Вывод о лучшем предполагаемом использовании помещения учитывается при расчетах сравнительного подхода.

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 влияние 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. км². 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.

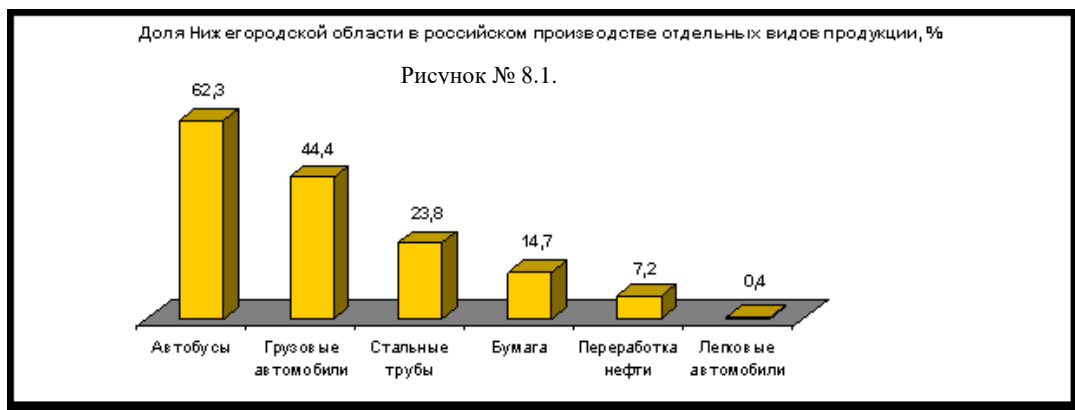
В соответствии с Постановлением Правительства № 116 от 4.05.2005г. Нижегородской области «О перечне муниципальных образований» в области образовано 4 городских округа, 48 муниципальных районов, 77 городских и 330 сельских поселений.

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 [16]

8.1.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Проведенный анализ рынка и анализ сведений об оцениваемом объекте, позволяет отнести оцениваемый объект к сегменту рынка: недвижимость в сельской местности.

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

Оценщиком были проанализированы ценообразующие параметры объектов недвижимости, которые могут влиять на их стоимость и стоимость сопоставимых объектов.

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

2. Местоположение объекта. Стоимость объектов зависит от ценового района, в котором расположены объекты оценки. Местоположение объекта, пожалуй, наиболее важный фактор. При выборе сопоставимых объектов, этот фактор обязательно должен учитываться.

3. Целевое использование объектов. В качестве сопоставимых объектов необходимо выбирать объекты недвижимости, предназначенные под аналогичное использование.

4. Объем передаваемых прав. Для анализа необходимо подбирать аналоги, с теми же передаваемыми правами.

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

6. Физические характеристики: Подбор сопоставимых объектов должен учитывать материал стен здания, группу капитальности, имеющиеся коммуникации в здании.

7. Развитость инфраструктуры: Все инфраструктурные объекты, необходимые для эксплуатации помещений в месте нахождения здания имеются.

8. Состояние объектов.

В результате рассмотрения основных ценообразующих параметров можно сделать вывод, что на стоимость оцениваемого имущества в большей степени влияют факторы: местоположения, физического состояния и объема оцениваемых прав.

8.2 Анализ обобщенных фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка коммерческой недвижимости Нижегородской области.

Для оценки текущей ситуации на рынке коммерческой недвижимости оценщик воспользовался исследованием предоставленным компанией «Оценочный стандарт» по рынку коммерческой недвижимости Нижегородской области.

8.2.1 Объем рынка коммерческой недвижимости

По анализируемым источникам, объем рынка коммерческой недвижимости по области находится на уровне 700 предложений, в т.ч. 42% - предложения по аренде и 58% - по продаже.

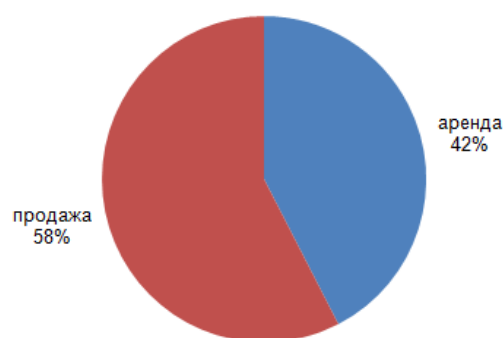
Следует отметить, что количество предложений рынка коммерческой недвижимости может быть несколько завышено, так как объекты, выставляемые на продажу/аренду, могут быть представлены как несколькими агентствами, так и несколькими информационными риэлтерскими ресурсами.

В обработке данных использовались как качественные помещения (находящиеся в проходных местах, с евроремонт), так и некачественные площади (на окраинах, без какого-либо ремонта).

Наибольшее количество предложений по аренде/продаже коммерческой недвижимости в сентябре пришлось на Арзамасское направление (23% от общего количества предложений) и Кстовское направление (21% от общего количества предложений) Нижегородской области. Наименьшее количество в Семеновском направлении (3%).

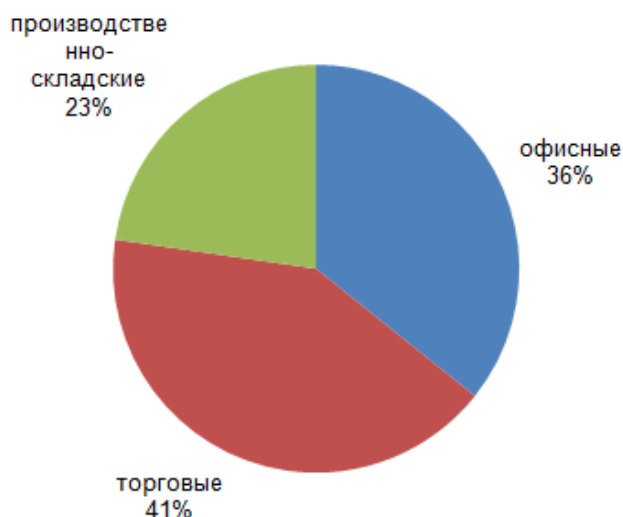
42% всех предложений во всех районах области приходятся на аренду

Рисунок № 8.2. Спрос по форме предложения



8.2.2 Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости

Наибольшую часть от всех предложений по коммерческой недвижимости занимают торговые площади (41%). Предложения офисных и производственно-складских помещений занимают менее значительную долю рынка (36% и 23% соответственно).

Рисунок № 8.3. Структура рынка коммерческой недвижимости по типам

Распределение общего объема рынка коммерческой недвижимости Нижегородской области по направлениям 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

8.2.3 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.

8.2.4 Цены на рынке коммерческой недвижимости

Ставки арендной платы

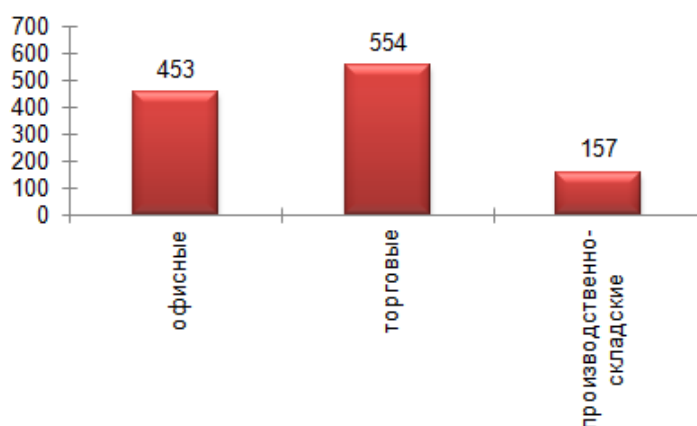
Каждый из административных районов области имеет определенный уровень цен и арендных ставок, складывающийся под воздействием определенного набора факторов.

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 в сентябре 2016 г. составила 388 руб./кв.м.

Что же касается распределения средних ставок по типам коммерческой недвижимости, то средняя ставка на торговые помещения в сентябре была 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 составило в сентябре 157 руб./кв.м.



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.

Согласно данным проведенного специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (ПЦФКО) г. Н. Новгород исследования: исходя из уровня экономического развития районы Нижегородской области можно объединить в три группы:

К первой группе наиболее развитых районов относятся Борский, Кстовский, Арзамасский районы, а также г. Дзержинск.

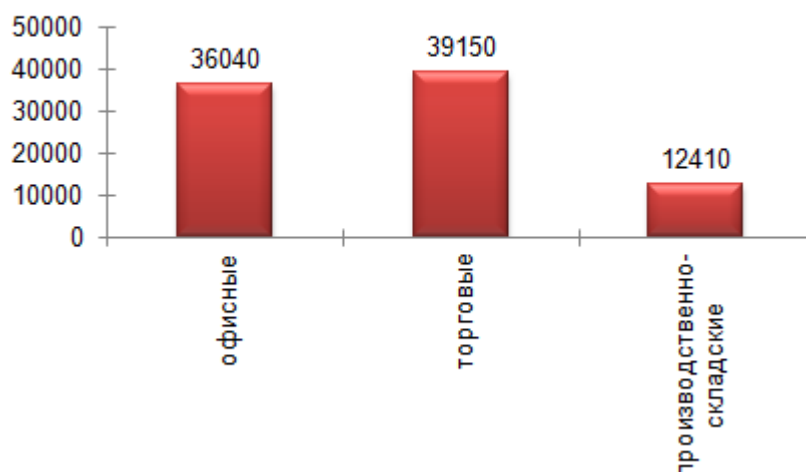
Ко второй группе относятся Богородский, Городецкий, Балахнинский, Павловский и Выксунский районы.

Все остальные районы области составляют третью группу.[28]

Средняя цена предложения по области в сентябре 2016 года составила 29 200 руб./кв.м.

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

Рисунок 8.9. Средняя цена предложения по типам руб./кв.м



Рынок коммерческой недвижимости Нижегородской области является растущим в объемном отношении, поскольку спрос на нежилые помещения на всей территории региона все 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.

Ставки аренды коммерческой недвижимости по области варьируются в широком диапазоне. Средняя цена аренды по Нижегородской области составляет 388 руб./кв.м./мес.

Большинство предложений коммерческой недвижимости первой группы сосредоточено в наиболее крупных районных центрах: Дзержинск, Кстово, Бор, Арзамас. Ставки аренды здесь варьируются от 300 руб./кв.м./мес. до 1 200 руб./кв.м./мес. При этом приблизительно 60% диапазона формируют арендные ставки от 300 руб./кв.м./мес. до 700 руб./кв.м./мес.

Относительно площади предлагаемых объектов существует значительный разброс: от 70 кв.м. до 1 000 кв.м. Помещения небольшой площади отличаются качественным ремонтом, направленностью (торговое или офисное помещение), хорошей проходимостью (располагаются на центральных улицах вышеназванных городов области), наличием отдельного входа.

Что касается объектов, арендные ставки которых превышают 700 руб./кв.м./мес., основное местоположение их – это г. Арзамас, Дзержинск. В целом объекты представляют собой небольшие помещения от 40 кв.м. до 150 кв.м. с качественной отделкой и выгодным местоположением относительно города.

Вторая и третья группы формируют диапазон от 220 руб./кв.м./мес. до 900 руб./кв.м./мес.

Основную долю предложения представляют объекты со ставками аренды от 300 руб./кв.м./мес. до 600 руб./кв.м./мес., расположенные в большинстве своем в г. Богородск, г. Павлово и г. Заволжье.

Отличительной особенностью помещений второй и третьей группы является неоднозначная направленность площадей. В основном объем предложения формируют объекты торговой недвижимости. Доля офисных помещений здесь не так значительна. Это объясняется тем, что рынок офисно-торговой недвижимости второй и третьей зоны все еще находится на стадии формирования, наибольшим спросом пока здесь пользуются торговые объекты в силу высокой необходимости и востребованности.

Диапазон цен продажи коммерческой недвижимости так же представляется достаточно широким.

Цены продажи объектов коммерческой недвижимости варьируются в диапазоне от 6 600 руб./кв.м. до 110 000 руб./кв.м. при средней цене продажи 29 200 руб./кв.м.

В формировании цен продажи первой группы участвуют такие города как Бор, Дзержинск, Кстово, Арзамас, Саров. Здесь цены принадлежат интервалу от 20 000 руб./кв.м. до 110 000 руб./кв.м.

Формирование основной части выборки осуществляется за счет объектов, расположенных в г. Дзержинск. Наиболее дорогие объекты, по стоимости, превышающие 70 000 руб./кв.м., относятся лишь к этому городу.

Диапазон цен продажи второй и третьей группы также достаточно широк: от 5 000 руб./кв.м. до 47 000 руб./кв.м. Формирование выборки осуществляется в основном за счет городов Богородск, Павлово, Лысково, а также Городецкого района.

Учитывая хоть и небольшое, но стабильное снижение цен от месяца к месяцу за последние годы, можно сказать, что рынок коммерческой недвижимости в Нижегородской области, так же как и многие отрасли народного хозяйства, переживает кризис. Спад развития рынка обоснован политической и экономической нестабильностью в стране. Повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к увеличению стоимости кредитов, что в свою очередь спровоцировало снижение спроса на коммерческую недвижимость

8.3 Общая характеристика коммерческой недвижимости 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.[16, 24]

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 Сеченове 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 Сеченове – 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 от основных точек роста экономики области (расстояние от Сеченова до Нижнего Новгорода 190 километров) и недостаточной инвестиционной привлекательностью района и его экономики.
- среди предлагаемой на дату оценки в Сеченове 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 в Сеченовском районе является в настоящее время 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 при благоприятной экономической ситуации, особенно в условиях продолжающегося повсеместного роста реальных доходов городского населения в стране высокий. Следует, правда, оговориться, что местная торговля пока ориентирована исключительно на местных потребителей.

8.4 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.

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, 12, 15, 17]

9.1 Затратный подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки, с учётом его износа. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что типичный покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности. При оценке недвижимости, в отличие от строительного проектирования, срок строительства считается пренебрежительно малым.

В данной работе, 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.

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 по зданию.

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

9.2 Сравнительный подход для оценки здания .

Наиболее достоверно рыночную стоимость, которая может возникнуть на рынке, отражает Сравнительный подход. Несмотря на то, что использованная оценщиком информация относится к ценам предложения, она (информации) взята из реальных источников предложения и полностью соответствует рыночной ситуации об условиях аренды объектов-аналогов, их цене, а так же общим тенденциям рынка недвижимости.

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.

Сравнительный подход, при развитом рынке недвижимости, очевидно, применим и в настоящей работе, его результат наиболее адекватен при определении рыночной стоимости.

9.2.1 Описание объектов сравнения.

Оцениваемая недвижимость представляет собой здание архива, т.е. административное здание. В соответствии с выводами анализа лучшего и наиболее эффективного использования может быть использована как здание свободного назначения. Продаваться здание будет как здание свободного назначения. Здание внутри деревянное, обложено кирпичом снаружи. Поэтому, в качестве объектов сравнения были использованы похожие здания, продаваемые на дату оценки в Нижегородской области. При подборе аналогов преимущественно выбирались здания в Сеченове и в схожих районах. Информация об аналогах-предложениях подобрана на сайте <http://www.avito.ru/> [20]. Вся информация об аналогах представлена в таблице № 9.1. и в Приложении № 3 к настоящему отчету. Цена аналогов указана как окончательная цена реализации. Объект оценки можно характеризовать как здание в удовлетворительном состоянии.

Таблица № 9.1. Описание аналогов.

№ п/п	Тип объекта	Тип аналога	Целевое назнач	Площадь (кв.м)	Местоположение	Цена, руб.	Состояние	Материал стен
1	здание	предложение	ПСН	261	Сергач	2 100 000р	удовл	кирпич
2	здание	предложение	ПСН	240	Ардатов	1 700 000р	удовл	кирпич
3	здание	предложение	ПСН	364	Воротынец	2 500 000р	удовл	кирпич
4	здание	предложение	ПСН	159,8	р.п.Мухтолово Ардатовский р-н	1 100 000р	удовл	кирпич
5	здание	сделка	ПСН (прачечная)	249	Сеченово	1 540 250р	удовл	кирпич

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]

9.2.2 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. 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 характеристики – все объекты аналоги и объект для оценки либо имеют основные коммуникации, либо имеют возможность для их подключения
- на местоположение – все объекты расположены в третьей группе районов, в райцентрах, имеющих примерно одинаковую инвестиционную привлекательность. Аналог 4 расположен в р.п. Мухтолово, хотя это и не райцентр, но крупное поселение с числом жителей 4600 чел, для сравнения численность населения селе Сеченово 5263 чел. Поэтому оценщик не корректирует этот аналог по местоположению.
- на состояние – все объекты в удовлетворительном состоянии, относятся к категории ПСН (помещения свободного назначения)

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, основные элементы сравнения совпадают, назначение, все коммуникации и т.д. Имеющиеся различия нельзя однозначно определить как факторы, влияющие на стоимость, возможные корректировки по ним лежат в пределах ошибки расчетов и их величины весьма трудно надежно обосновать. Однако, у оценщика имеется возможность применить скидку на торг, на общую площадь (фактор масштаба), на материал стен.

Величина корректировок определена по материалам анализа коллективных экспертных оценок, приведенного в работе «Справочник 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 2017 г [22]

1. *Поправка на уторговывание*, обусловлена использованием в расчётах цен предложения первых трех объектов сравнения. Фактически её можно определить как разницу между ценой предложения и ценой сделки. Скидка на торг определена экспертно.

В Справочнике приводятся скидки на торг на неактивном рынке. Величина скидки на торг для производственно-складских объектов свободного назначения на неактивном рынке составляет в среднем 19%. Корректировочный коэффициент 0,81.

2. *Поправка на площадь (фактор масштаба).* Площадь объекта оценки менее 100 кв м. Аналоги №№ 1, 2, 4, 5 лежат в диапазоне 100-300 кв м, к ним применяется корректировка K=1,08. Аналог №2 относится к диапазону 300-600 кв м, корректировка K=1,18

3. *Поправка на материал стен.* Объект оценки – здание деревянное, обложенное кирпичом, аналоги – кирпичные здания. Поэтому Оценщик применяет корректировку. Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного объекта лежит в интервале от 0,57 до 0,75. Поскольку объект оценки обложен кирпичом, то оценщик выбрал в качестве корректировки верхнюю границу интервала 0,75. Корректировка K=0,75.

Расчёт скорректированной цены объектов сравнения сведён в Таблицу № 9.2.

Матрицы коэффициентов

Таблица 81

Площадь, кв. м	Цена аналог							
	<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 82

Площадь, кв. м	Арендная ставка аналог							
	<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 106

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,57	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,76	0,90
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,61	0,78

7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

7.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложениям объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	18,1%	19,9%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	17,9%	17,0%	18,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	17,9%	19,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	21,9%	24,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,9%	18,4%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	15,5%	17,5%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	15,5%	14,7%	16,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	15,6%	17,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,3%	23,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	15,0%	16,6%

Таблица № 9.2. Расчет скорректированной цены аналогов.*

Показатель или характеристика	Оцениваемый объект	Аналоги				
		1	2	3	4	5
Дата предложения	фев.21	фев.20	фев.20	фев.20	фев.20	авг.18
Площадь м ²	96,6	261	240	364	159,8	249
Цена, руб.		2 100 000р.	1 700 000р.	2 500 000р.	1 100 000р.	1 540 250р.
Цена за кв.м., руб./м2		8 046р.	7 083р.	6 868р.	6 884р.	6 186р.
Корректировка на торг		0,81	0,81	0,81	0,81	1
Цена после корр. на торг, руб.		6 517р.	5 738р.	5 563р.	5 576р.	6 186р.
Населенный пункт	Сеченово	Сергач	Ардатов	Воротынец	р.п.Мухтолово	Сеченово
Вид операции	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
	здание	здание	здание	здание	здание	здание
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
материал стен	Дерево обложен кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка на площадь		1,08	1,08	1,18	1,08	1,08
Цена после корректировки		7 039р.	6 197р.	6 565р.	6 022р.	6 681р.
Корректировка на материал стен		0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Цена после корректировки		5 279р.	4 647р.	4 923р.	4 516р.	5 010р.
среднее	4 875р.					

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

Коэффициент вариации полученного ряда составляет 7 %, значит, значение стоимости месячной арендной платы за единицу площади можно принять равным среднему арифметическому значению выборки скорректированных удельных показателей цен объектов сравнения. С учетом проведенных поправок, значение среднего арифметического соответствует **4875** рублям.

9.2.3 Стоимость здания, определённая сравнительным подходом.

Величина рыночной стоимости здания площадью 96,6 квадратных метров, составляет:
4875 руб. * 96,6 кв.м. = 470 925 рублей

Стоимость объектов определена как окончательная цена реализации. В-общем случае она может включать в себя НДС или не включать, в зависимости от того является ли плательщиком НДС продавец. Поскольку Заказчик оценки не является плательщиком НДС, то стоимость определена без учета НДС.

9.3 Сравнительный подход для оценки земельного участка.

9.3.1 Описание объектов сравнения для земельного участка .

В качестве объектов сравнения были использованы земельные участки, расположенные в райцентрах третьей группы районов под производственную деятельность, продаваемые на дату оценки, а также проданные на аукционе, проводимом муниципалитетом. Все подобранные аналоги имеют возможность подводки и подключения основных коммуникаций, к части аналогов коммуникации подведены. Рельеф аналогов ровный или почти ровный, аналоги не застроены, или имеют строения, предназначенные под снос. Предполагаемое использование всех аналогов - производственная деятельность, строительная база. Информация об аналогах подобрана в сети Интернет на сайтах <http://www.avito.ru>, результаты торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> и представлена в таблице № 9.3. и в приложении № 3 к настоящему отчету.

Объект оценки имеет все коммуникации: электричество, водопровод, канализацию, газ.

Таблица № 9.3. Описание аналогов.

№ п/п	Объект	Район расположения	Предполагаемое использование	Населенный пункт	Вид права
1	ЗУ	Семеновский	Производственная деятельность	г.Семенов	Собственность
2	ЗУ	Володарский	коммерческая деятельность	р.п.Ильиногорск	Собственность
3	ЗУ	Кулебакский	Общественно-деловые цели	г. Кулебаки	Собственность
4	ЗУ	Сеченовский	Склады	с.Сеченово	Собственность
5	ЗУ	Ковернинский	Склады	р.п. Ковернино	Собственность

Таблица № 9.3. Описание аналогов (продолжение)

№ п/п	Объект	Вид сделки	S, кв.м.	Цена	Коммуникации	Продавец	Дата продажи
1	ЗУ	Предложение на продажу	10 000	3 000 000р	не подведены	Андрей 89081511511	Фев 20
2	ЗУ	Предложение на продажу	4 000	900 000р	не подведены	Олег 89625181585	Фев 20
3	ЗУ	Предложение на продажу	1 311	400 000р	не подведены	Частное лицо 89601850733	Фев 20
4	ЗУ	сделка	1 297	170 000р	не подведены	Администрация Сеченовского р-на	июн 19

5	ЗУ	сделка	2077	357 000р	не подведены	Администрация Ковернинского р-на	Сен 19
---	----	--------	------	----------	--------------	-------------------------------------	--------

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]

9.3.2 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].

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 большей части корректировок:

- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта рыночные;
- 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 состояние окружающей среды. Оцениваемый участок и аналоги находятся в одних условиях по состоянию окружающей среды.
- Поправка на наличие улучшений и рельеф. Земельные участки аналоги свободны от улучшений, не застроены или имеют строения, предназначенные под снос, расположены на ровной или почти ровной поверхности. Поправка не вносится.
- Поправка на вид передаваемого права не вносится, так как по всем участкам – аналогам предлагают к продаже право собственности.
- Поправка на наличие сервитутов не вносится, так как все участки аналоги и оцениваемый объект одинаковы с точки зрения этих факторов.
- Поправка на местоположение не вносится, так как все участки расположены в третьей группе районов, в райцентрах. Аналог 2 расположен в р.п.Ильиногорск Володарского района, хотя это и не районный центр, но численность населения в Ильиногорске 7300 чел (для сравнения в Сеченове 5200 чел). Поэтому оценщик его не корректирует.

В настоящем расчете, корректировки величин стоимости аналогов проводились как скидка на торг и на наличие коммуникаций

Скидка на торг, обусловлена использованием в расчётах цен предложения объектов сравнения.

Фактически скидку на торг можно определить как разницу между ценой предложения и ценой сделки. Скидка на торг определена экспертно.

Величина скидки на торг определена по материалам анализа коллективных экспертных оценок, приведенного в работе «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта, Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2018 г [24] Скидка на торг для участков под индустриальную застройку составляет в среднем 18%. Корректировочный коэффициент для аналога 1 $K=0,82$.

Корректировка не применяется для сделок.

Поправка на наличие коммуникаций. Поправка вызвана необходимостью учесть факт зависимости удельной стоимости земельных участков от наличия коммуникаций на участке. Объект оценки имеет все коммуникации. Аналоги не имеют коммуникаций. Понятно, что участки с коммуникациями более дорогие, чем без них, поэтому требуется проведение корректировки.

Поскольку наличие коммуникаций является важным ценообразующим фактором, требуется проведение корректировки.

Поправка определена с использованием экспертных данных, приведенных в работе «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки- 2018. Часть 2. Физические характеристики объекта, Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2018 г

Увеличение стоимости земельного участка производственного (индустриального) назначения в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом.

Таблица 9.4

Значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков производственного назначения

Показатель	Среднее	Доверительный	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,13	1,19

В качестве корректировок Оценщик выбирает средние значения, т.е. 1,19 для обеспеченности электричеством, 1,16 для обеспеченности газом, 1,19 для обеспеченности водопроводом и канализацией.

Аналоги не имеют коммуникаций. Корректировка для аналогов $K= 1,19*1,16*1,19=1,64$

12.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

12.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

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

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19

Расчёт скорректированной цены объектов сравнения сведён в Таблицу № 9.5

Таблица № 9.5. Расчет скорректированной цены аналогов.*

Показатель/характеристика	Оцениваемый объект	Аналоги				
		1	2	3	4	5
Дата предложения	фев.21	фев.20	фев.20	фев.20	июн.19	сен.19
Площадь, м ²	258	10 000	4 000	1 311	1 297	2 077
Цена, руб		3 000 000р.	900 000р.	400 000р.	170 000р.	357 000р.
Цена 1 м ² , руб.		300р.	225р.	305р.	131р.	172р.
Нас. пункт	Сеченово	Семенов	Ильиногорск Володарского р-на	Кулебаки	Сеченово	Ковернино
категория	населен пунктов	населен пунктов	населен пунктов	населен пунктов	населен пунктов	населен пунктов
Вид предполагаемого использования земли	под зданием	производ деят-ть	коммерч	общ-дел цели	склады	склады
коммуникации	эл-во, водопровод, канализ, газ	нет	нет	нет	нет	нет
скидка на торг		0,82	0,82	0,82	1	1
Цена после корректировки		246	185	250	131	172
корректировка на местоположение		1	1	1	1	1
Цена после корректировки		246р.	185р.	250р.	131р.	172р.
корректировка на наличие коммуникаций		1,64	1,64	1,64	1,64	1,64
Цена после корректировки		404р.	303р.	411р.	215р.	282р.
среднее	333 р					

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

Коэффициент вариации полученного ряда составляет 28 %, значит, значение стоимости месячной арендной платы за единицу площади можно принять равным среднему арифметическому значению выборки скорректированных удельных показателей цен объектов сравнения. С учетом проведенных поправок, значение среднего арифметического соответствует **333** рублям.

9.3.3 Стоимость земельного участка, определённая сравнительным подходом.

Общая площадь земельного участка, как объекта оценки, составляет 258 квадратных метров. Из них застроенная площадь примерно 100 квадратных метров.

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

$$333р. \times 100 \text{ м}^2 = 33\,300 \text{ рублей}$$

Рыночная стоимость всего земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, составит:

$$333р. \times 258 \text{ м}^2 = 85\,914 \text{ рублей}$$

или с учетом округления

86 000 (Восемьдесят шесть тысяч) рублей.

9.3.4 Стоимость ОКС (объекта капитального строительства), определённая сравнительным подходом.

Стоимость здания определена в п.9.2.3, она составляет 470 925 рублей.

Поскольку стоимость земельного участка под зданием входит в стоимость самого здания, то чтобы избежать двойного учета стоимости земли, определим стоимость ОКСа.

$$470\,925 \text{ р} - 33\,300 \text{ р} = 437\,625 \text{ р}$$

или с учетом округления

438 000 (Четыреста тридцать восемь тысяч) рублей

9.4 Доходный подход.

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

Другим положением оценки по ее доходности является принцип, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, используемый подход подразумевает, что стоимость недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи помещений в аренду. То есть для оценки недвижимости доходным подходом, необходимым условием является вовлечение её в коммерческий оборот посредством сдачи в аренду.

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]

Из собеседования с Заказчиком известно, что объект оценки будет продаваться как здание свободного назначения, соответственно такую рыночную ставку определить невозможно.

Таким образом, из рыночных исследований данные по среднерыночной арендной ставки по аналогичным объектам, получить весьма проблематично. В процессе эксплуатации объекта оценки такие данные так же не накоплены. Таким образом, подсчитать возможный доход от эксплуатации объекта оценки не представляется возможным.

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

10. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки, полученных разными подходами.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком был применен Сравнительный подход к оценке, давший следующий результат:

Нежилого здания – **438 000 (Четыреста тридцать восемь тысяч) рублей** без учета НДС

Земельного участка – **86 000 (Восемьдесят шесть тысяч) рублей**

Затратный и Доходный подходы не применялись. Согласование результатов не требуется

11. Итоговое заключение о стоимости объекта оценки .

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведенного анализа с применением методик оценки, оценщик делает следующее заключение: с учётом целей проводимой оценки, по состоянию на **15 мая 2020 года** рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 96,6 квадратных метров с кадастровым № 52:48:0000000:150, расположенного на земельном участке площадью 258 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200003:57, по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Пионерская, д. 7, составляет:

Нежилого здания – **438 000 (Четыреста тридцать восемь тысяч) рублей** без учета НДС

Земельного участка – **86 000 (Восемьдесят шесть тысяч) рублей**

Общая рыночная стоимость оцениваемого имущества составляет:

524 000 (Пятьсот двадцать четыре тысячи) рублей без учета НДС

Оценщик


В.В. Михеев
М.П.
Михеев
Василий
Васильевич
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
СВЯТАГО ДУХА № 2101
ПРИОКСКИЙ РАЙОН
С. НИЖНИЙ НОВГОРОД

12. 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. Заявка на оценку № 10-21-22 от 24.02.2021.
8. Выписка из ЕГРН на здание
9. Информация на сайте <http://www.cbr.ru/>
10. Информация, полученная из собеседования с Заказчиком
11. Выписка из ЕГРН на земельный участок.
12. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Джек Фридман, Николас Ордуэй, Москва, Дело 1997 г.
13. Информация на сайте: <http://www.innov.ru/nn/nno.htm>
14. Информация на сайте: <http://admgor.nnov.ru/>
15. «Оценка недвижимости», учебник, под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2002 год;
16. Исследования рынка, проведенные оценщиком
17. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса), учебник, под редакцией Кошкина В.И. Москва, «ИКФ «ЭКМОС», 2002.
18. «Ведомственные строительные нормы и Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)».
19. Информация с сайта: <http://www.government.nnov.ru/?id=5458>
20. Информация с сайта <http://www.avito.ru/>
21. Информация с сайта: <http://www.gipernn.ru/>
22. Справочник 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 2017 г
23. Информация с сайта: <http://www.torgi.gov.ru/>
24. «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
25. Постановление правительства Нижегородской области № 863 от 10 декабря 2014г «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Нижегородской области»
26. Справочник 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 2017 г
27. Статья на сайте: <http://www.appraiser.ru/info/articles/art143.htm>
28. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. утверждено распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р

13. Приложение № 1 Фотоиллюстрации.







14. Приложение № 2. Документы, предоставленные заказчиком.

Заявка на оценку



**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 24.02.2021 г. № 10-21-22

Михееву В.В.

Уважаемый Василий Васильевич!

Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сеченовского муниципального района Нижегородской области просит Вас обновить отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком для продажи на торгах, находящегося по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, ул. Пионерская, д. 7, № 030820/4406.

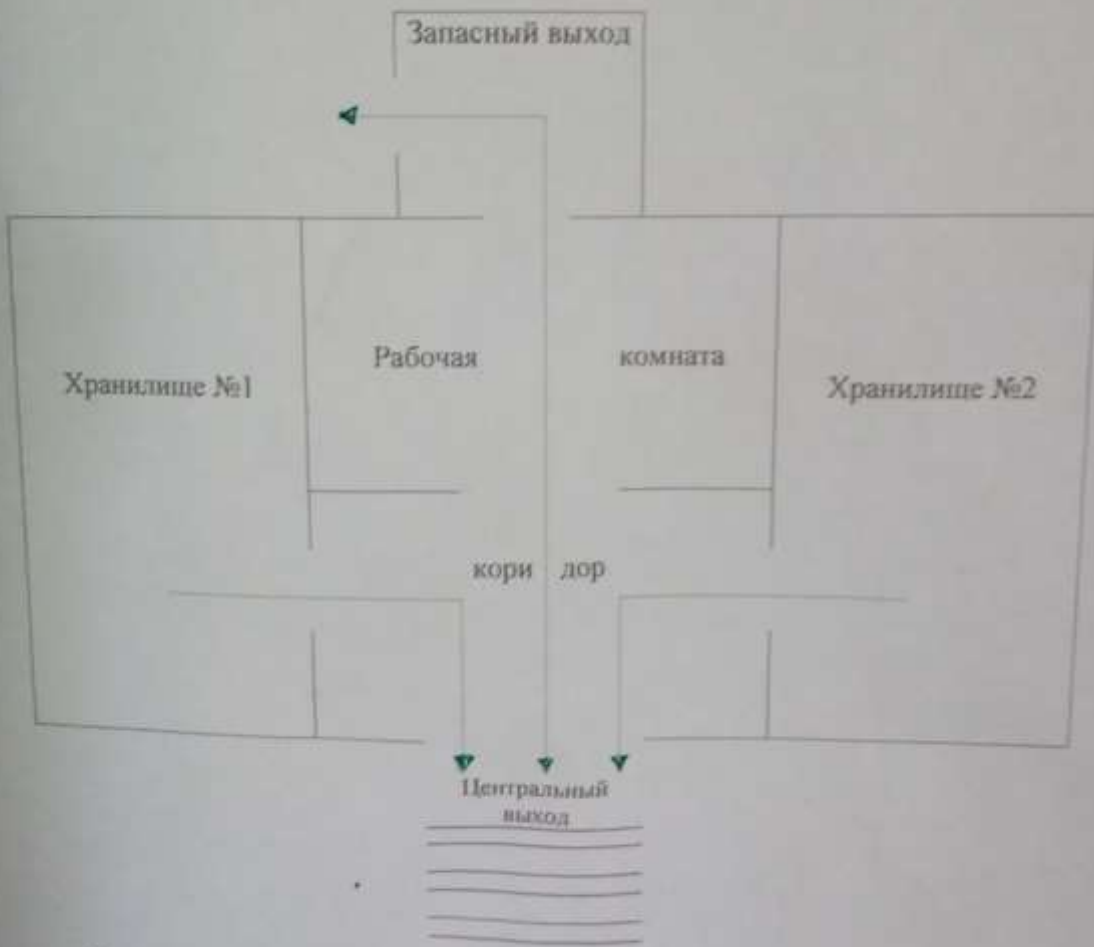
Руководитель КУМИ
Сеченовского района

Н.Н. Федосеева

Согласовано:
Инспектор ИИИ
Бюджетное учреждение
И.В. Михеев
2025.05.01

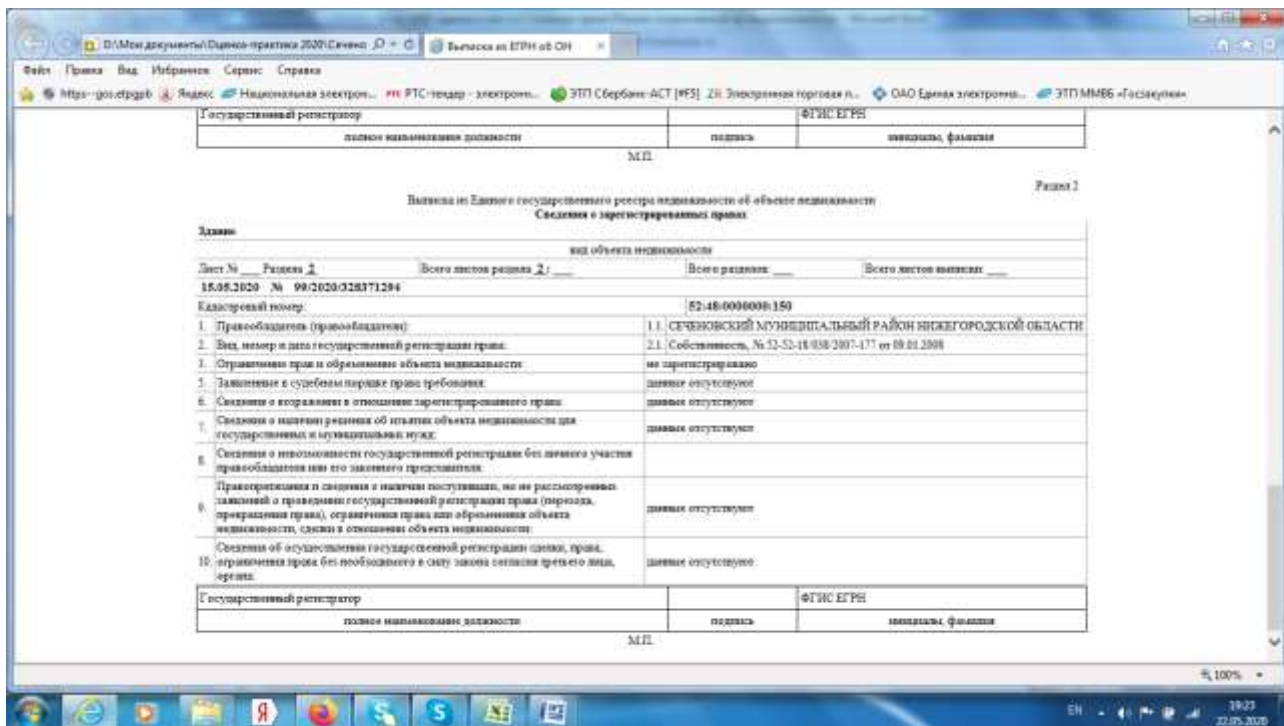
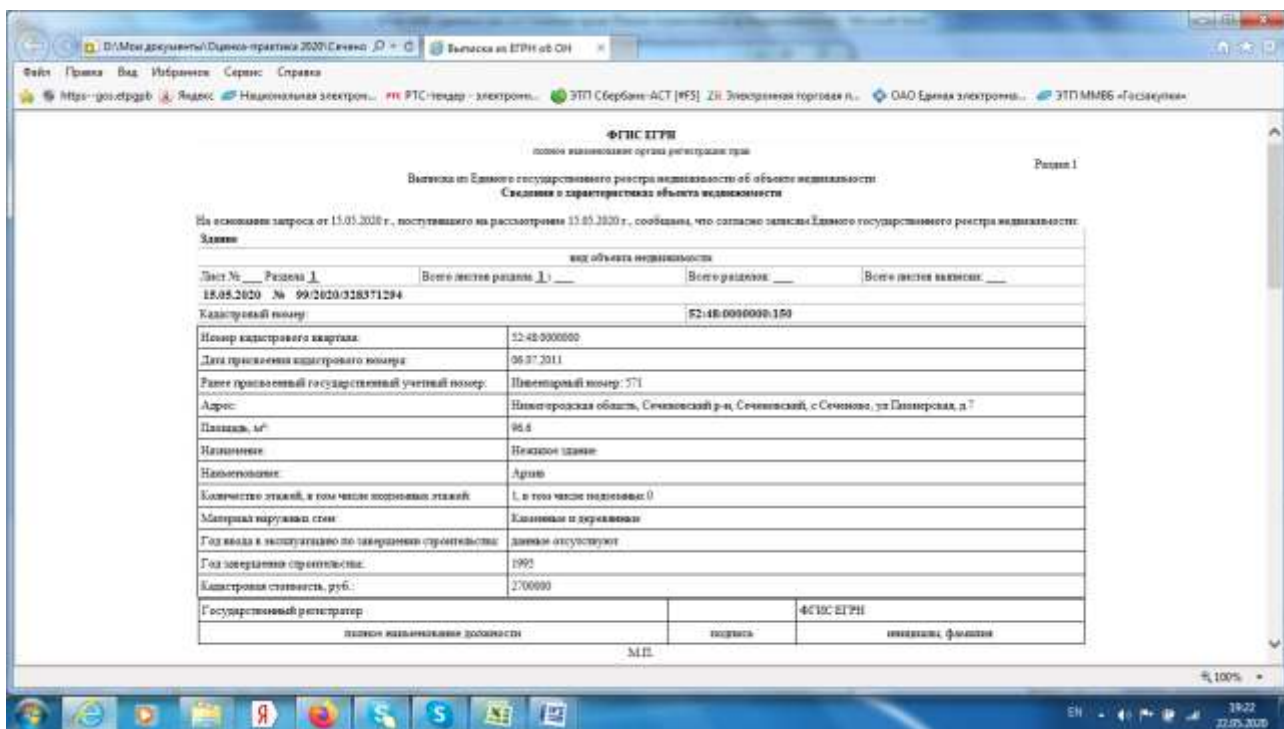
Утверждаю:
1-ый заместитель главы
администрации Легошина А.М.

План эвакуации здания архивного отдела
Сеченовского района.

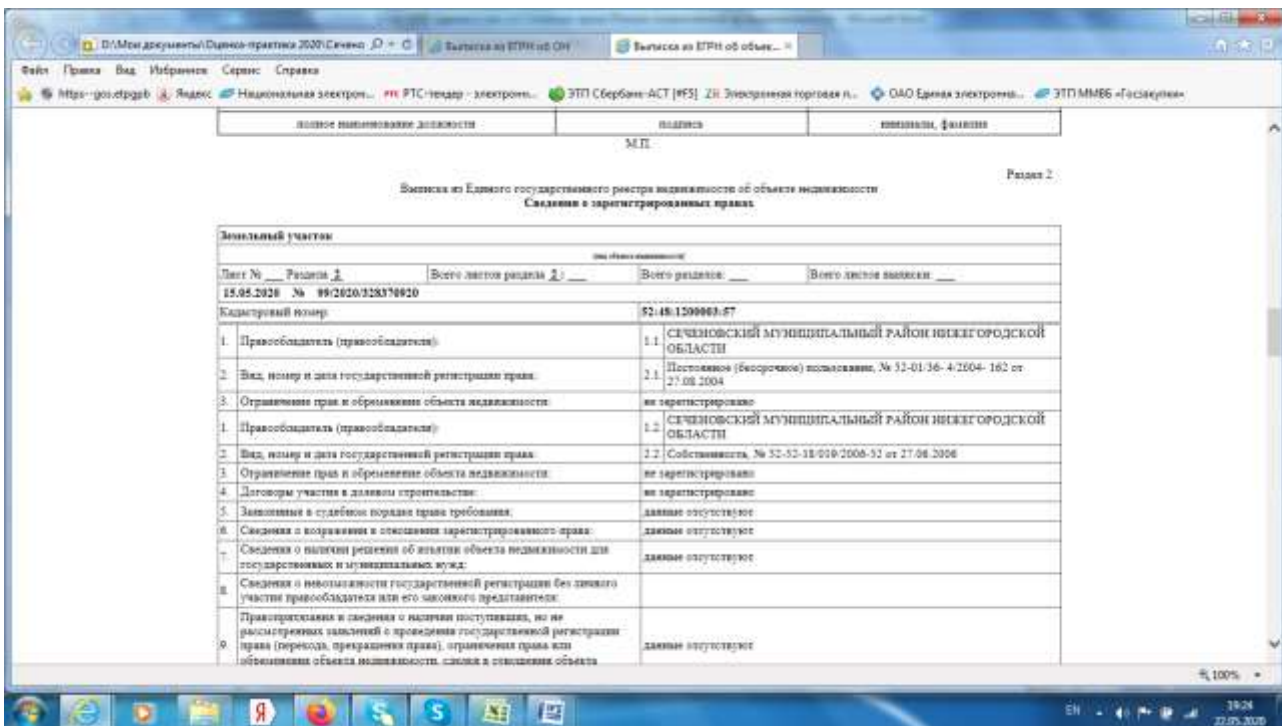


Составил:
Инспектор ИИИ
И.В. Михеев
2025.05.01

Выписка из ЕГРН на здание

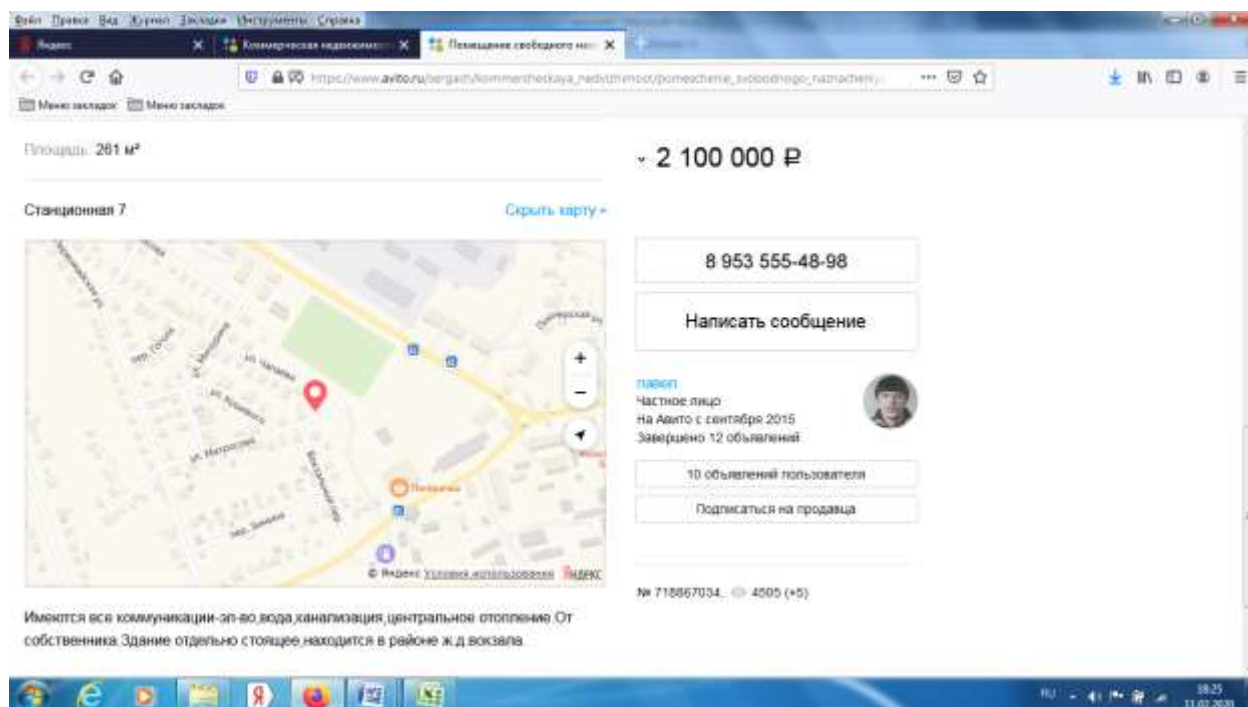
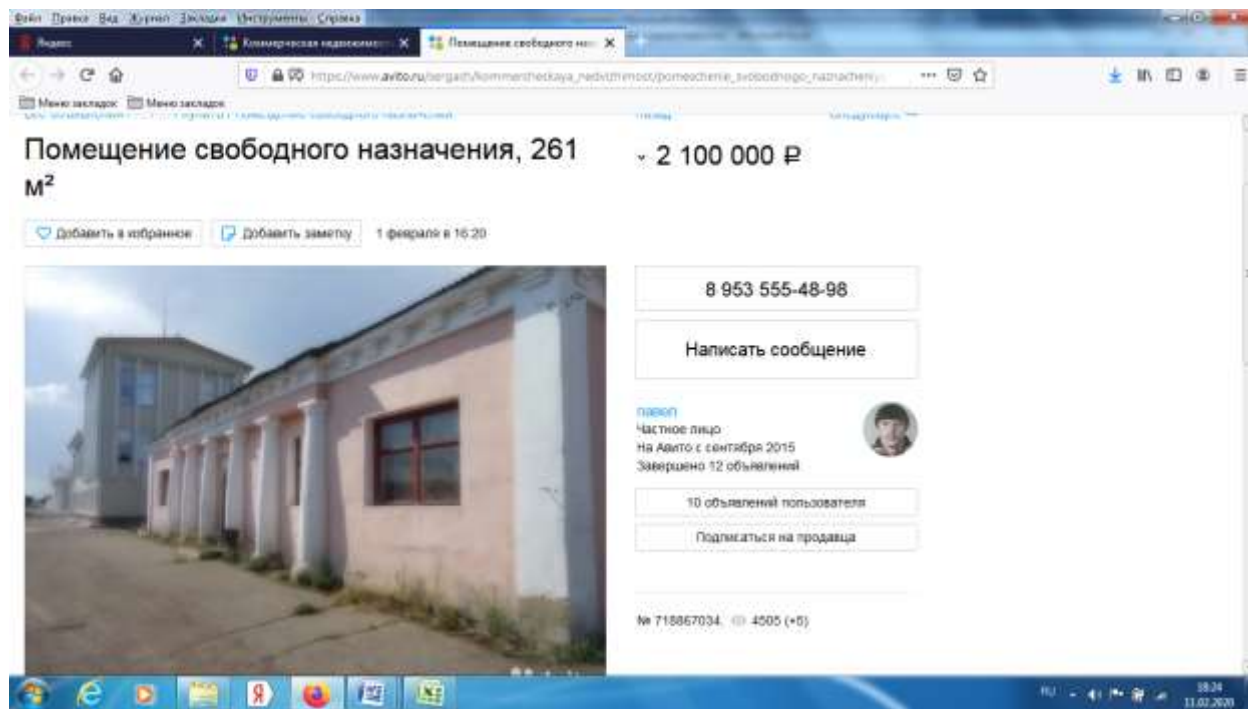


Выписка из ЕГРН на землю



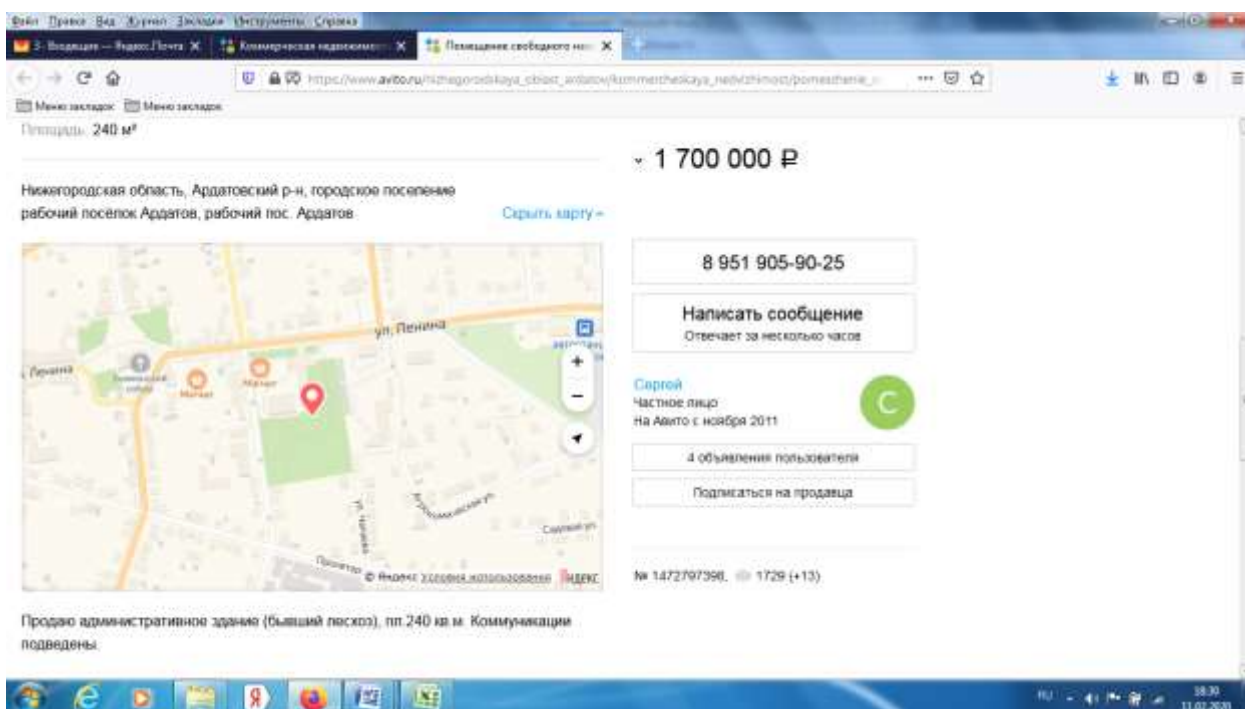
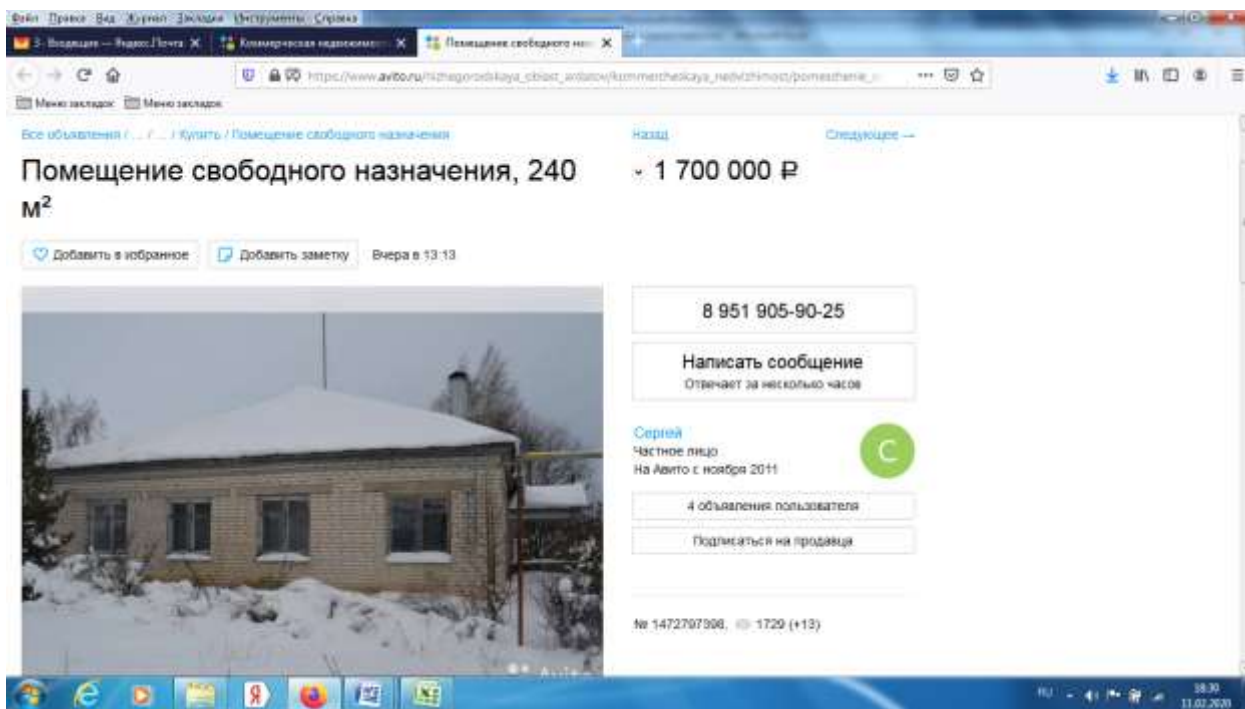
15. -Приложение № 3 Информация об аналогах. Объявления о продаже объектов-аналогов

Аналоги здания
Аналог 1



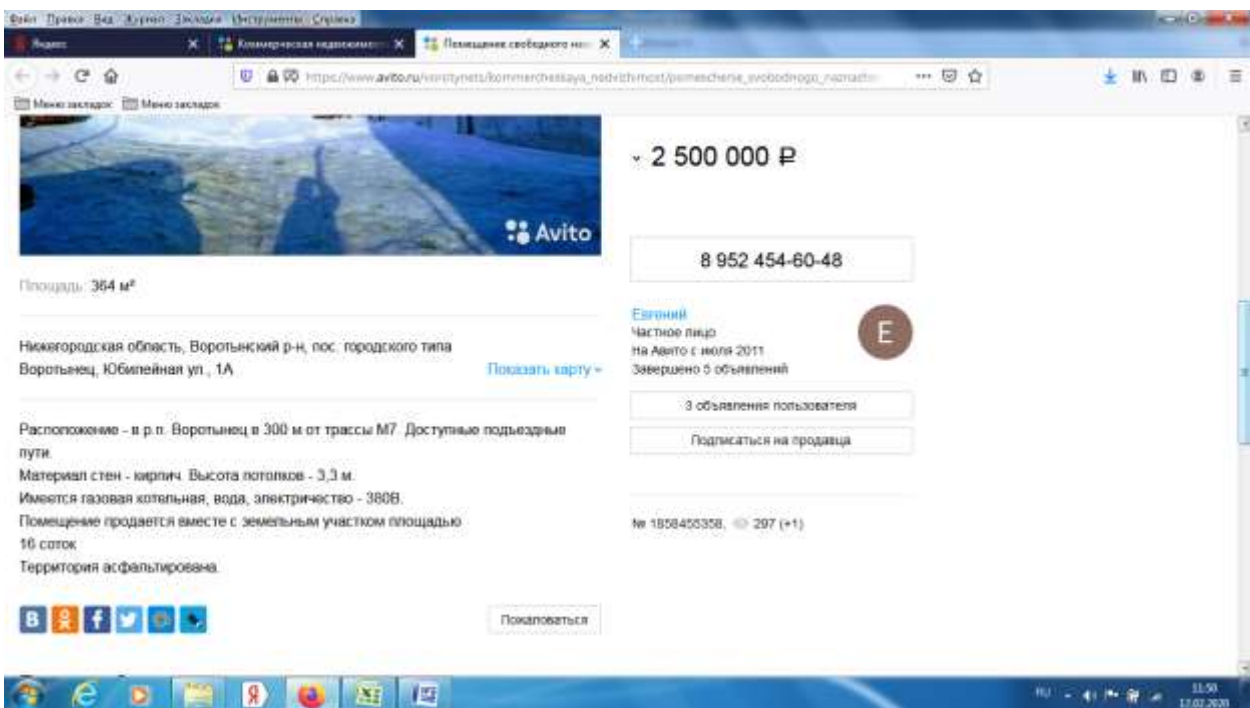
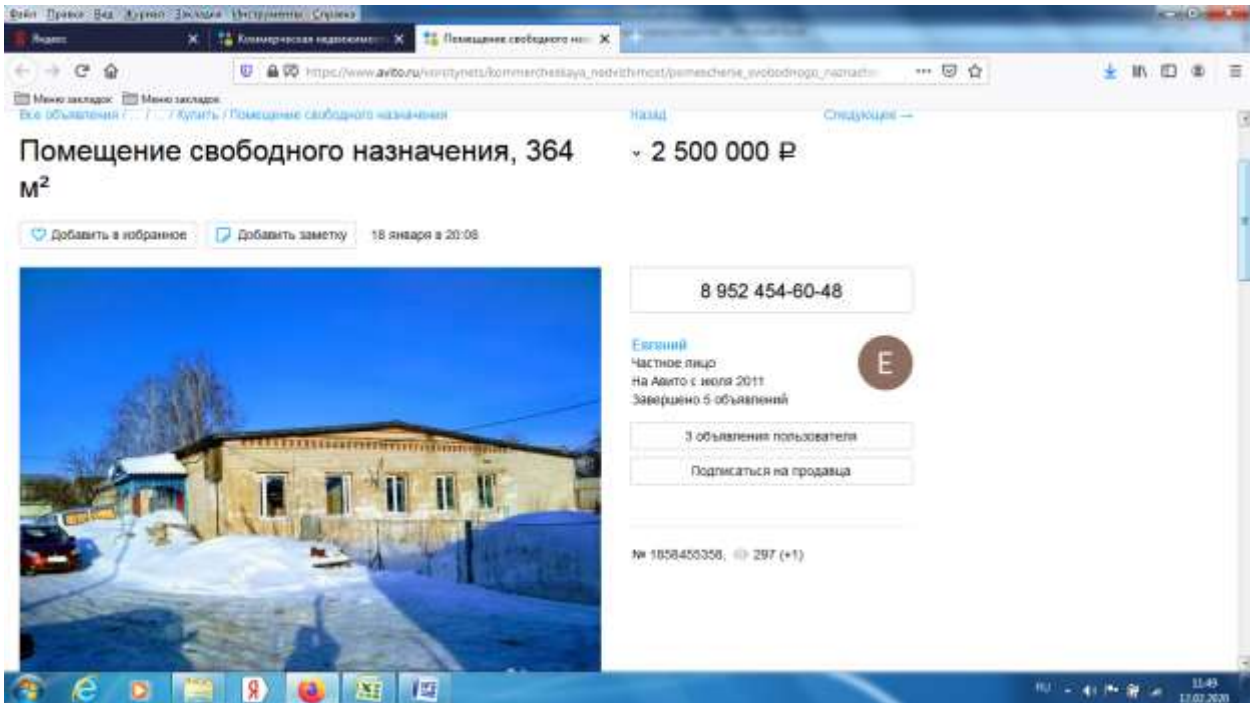
https://www.avito.ru/sergach/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_261_m_718867034

Аналог 2



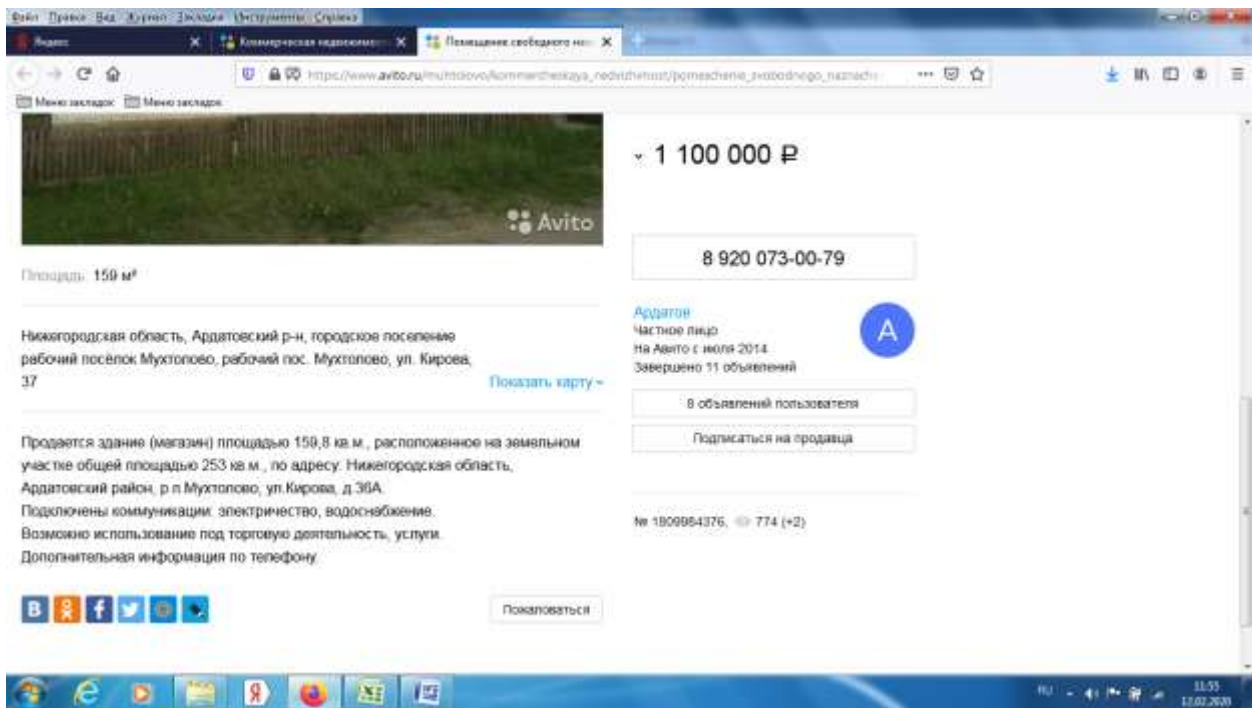
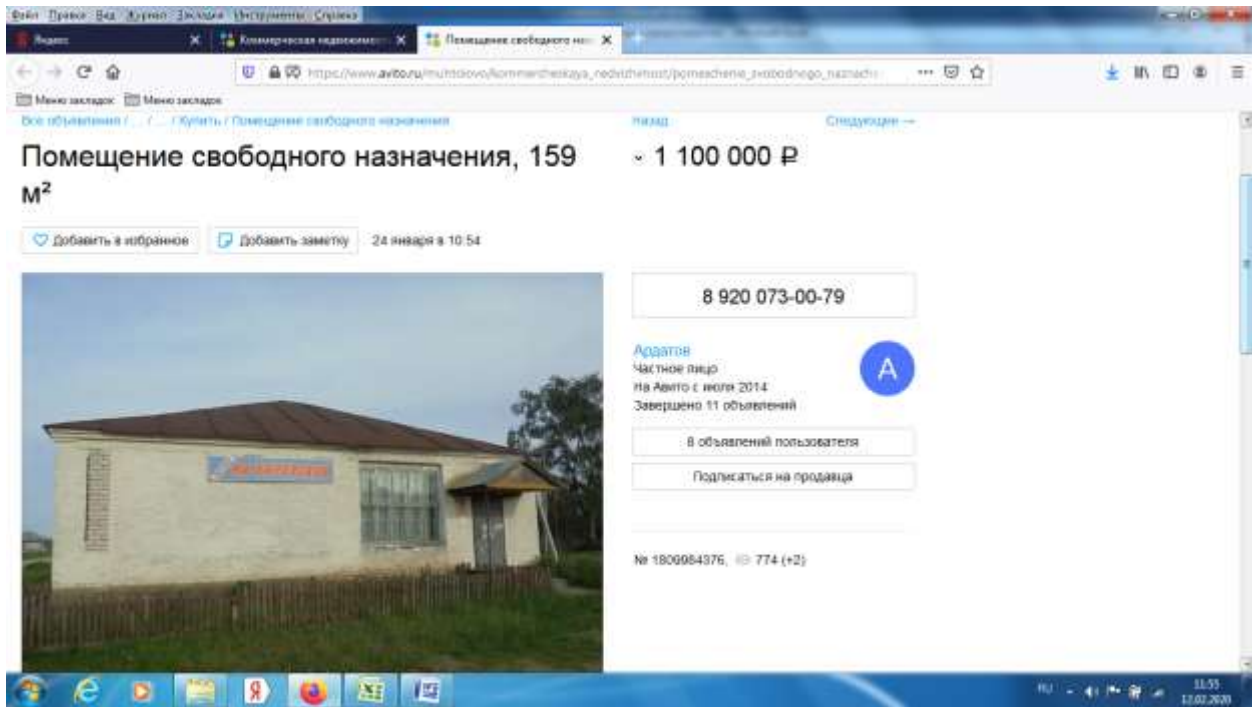
https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_ardatov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazn_acheniya_240_m_1472797398

Аналог 3



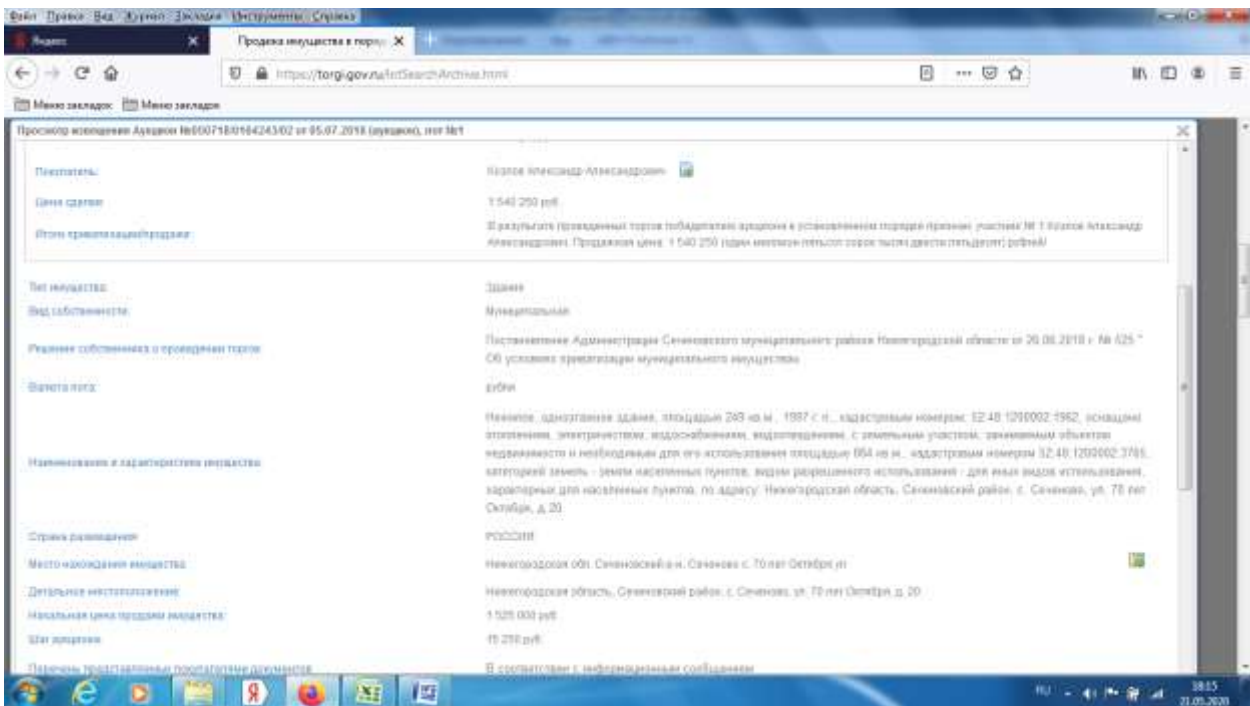
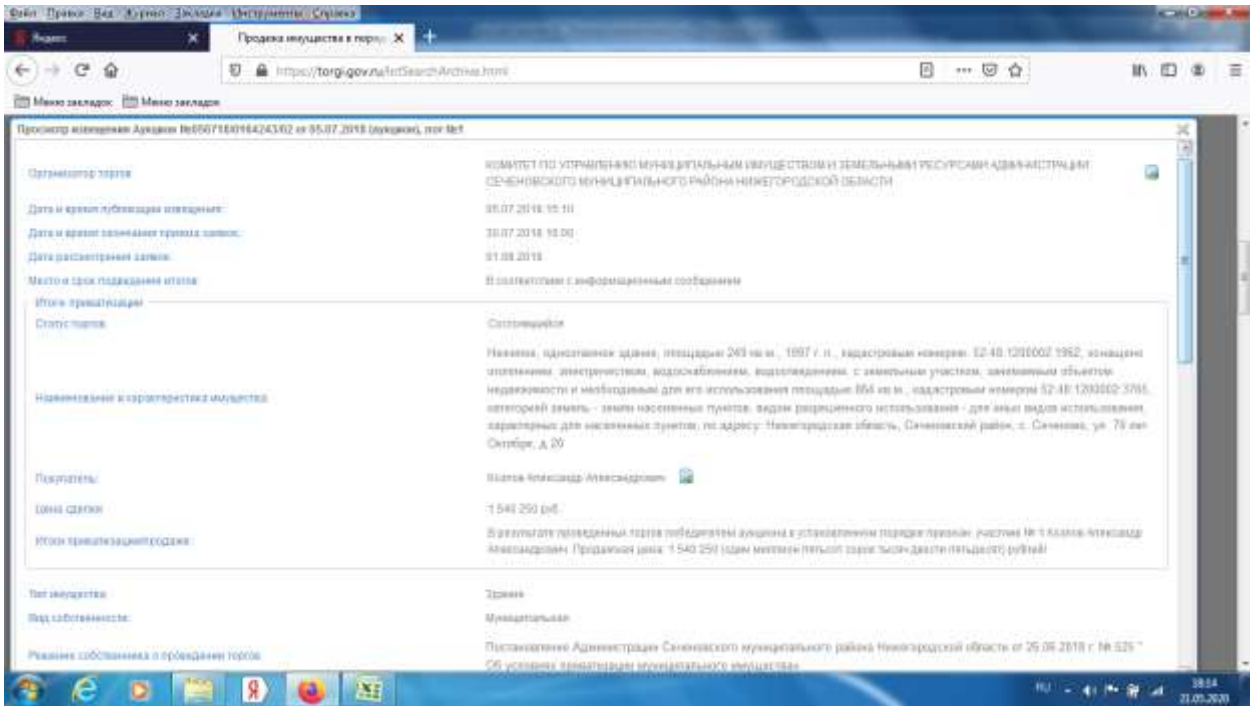
https://www.avito.ru/voroty nets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_364_m_1858455358

Аналог 4



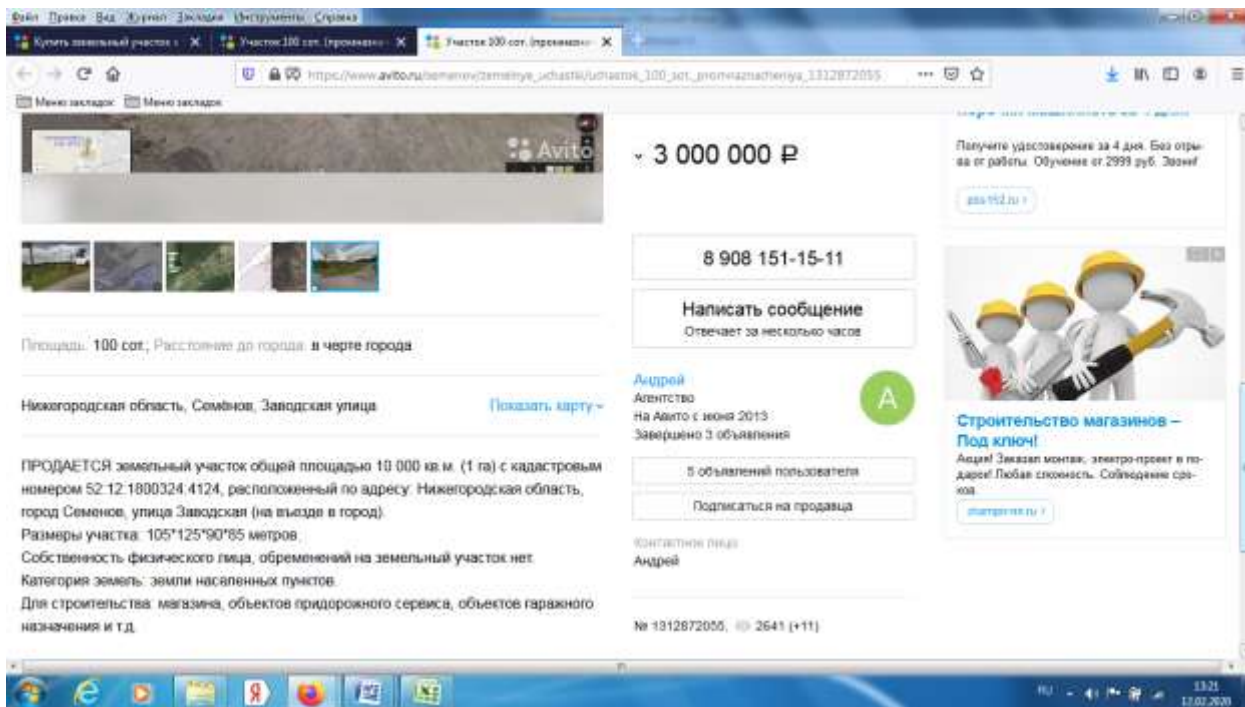
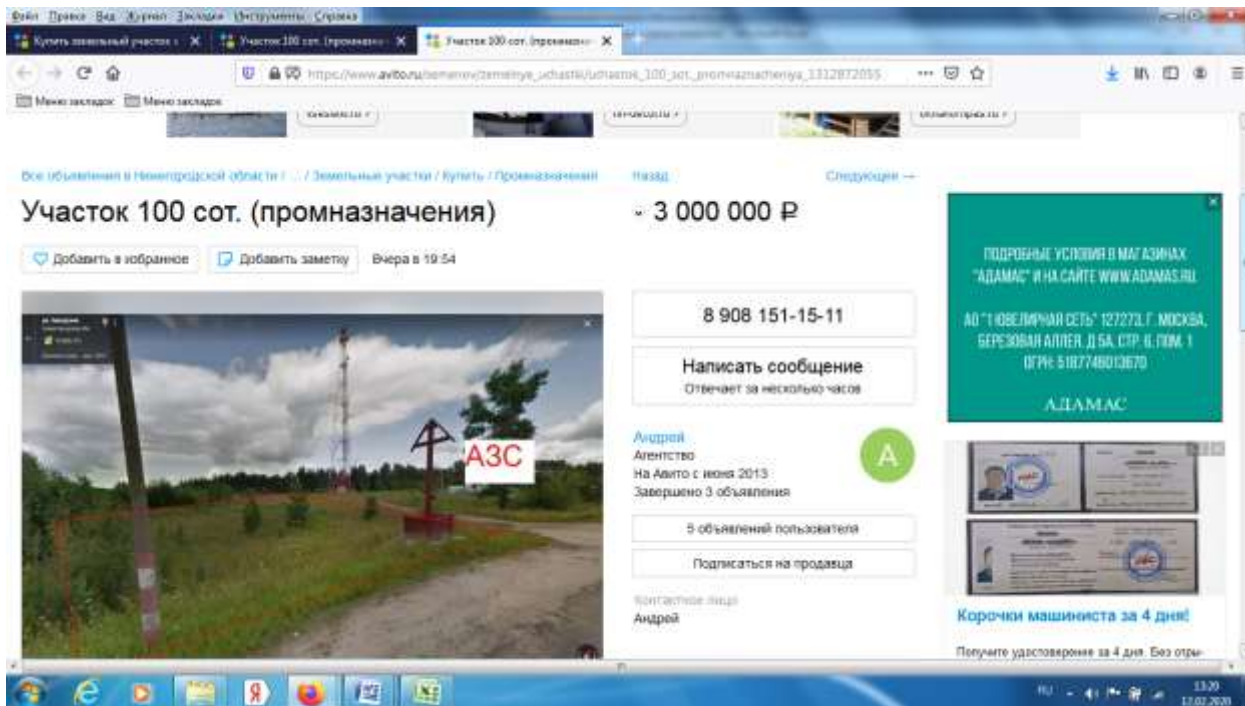
https://www.avito.ru/muhtolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_159_m_1809984376

Аналог 5



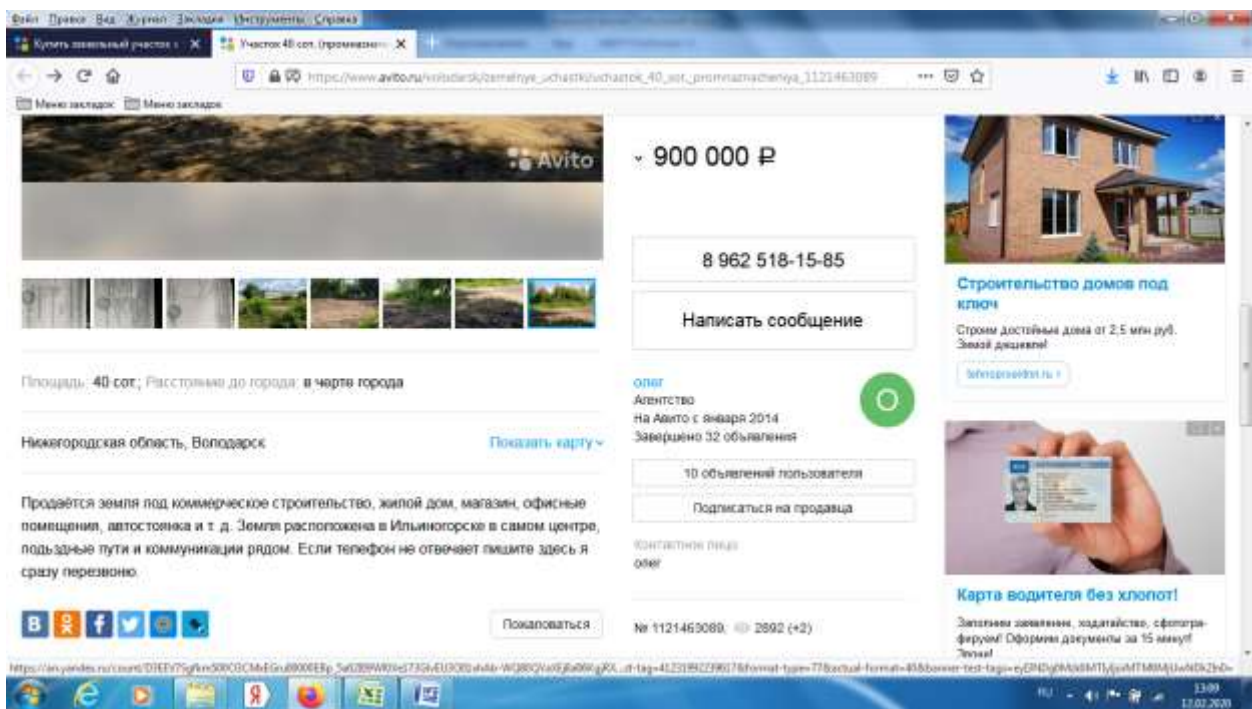
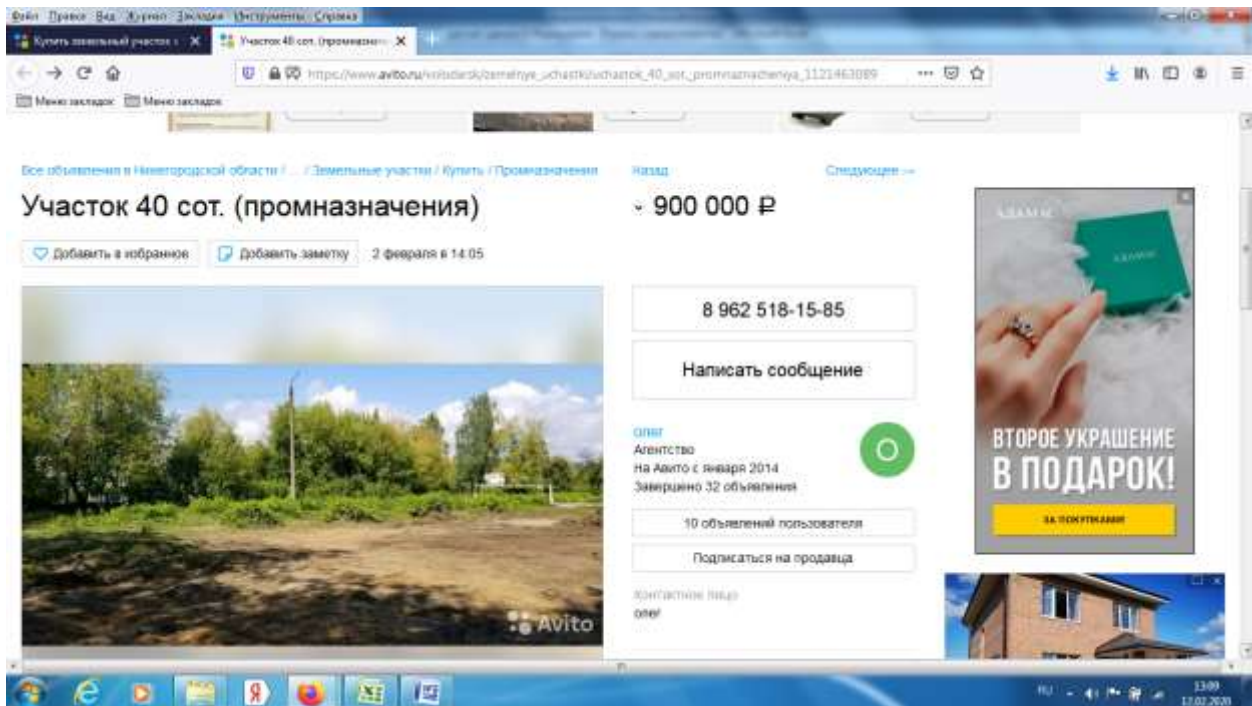
Аналоги земельного участка

Аналог № 1



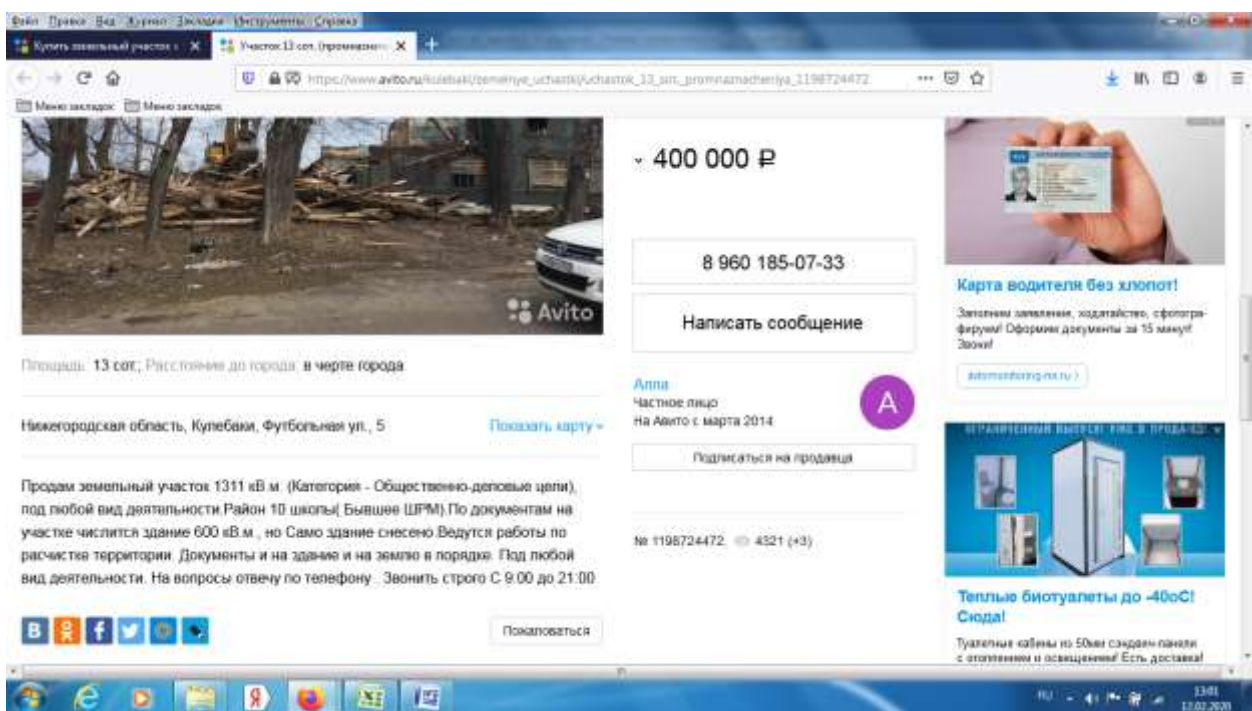
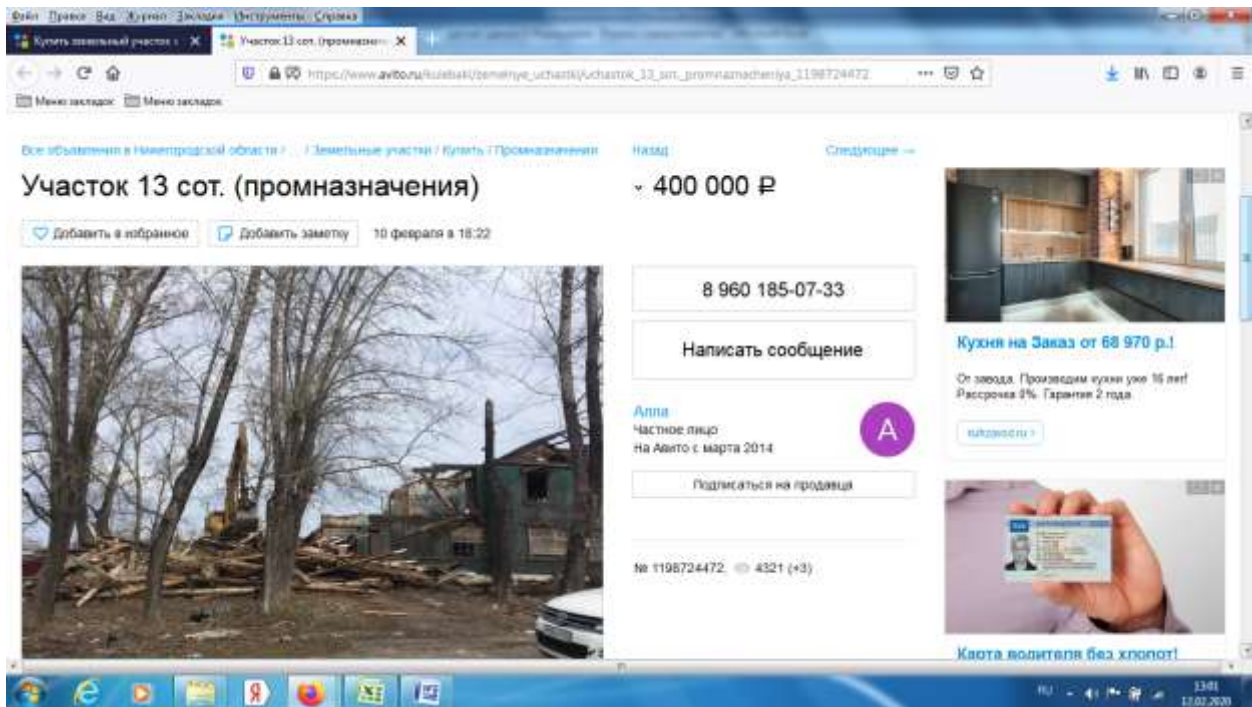
https://www.avito.ru/semenov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1312872055

Аналог № 2



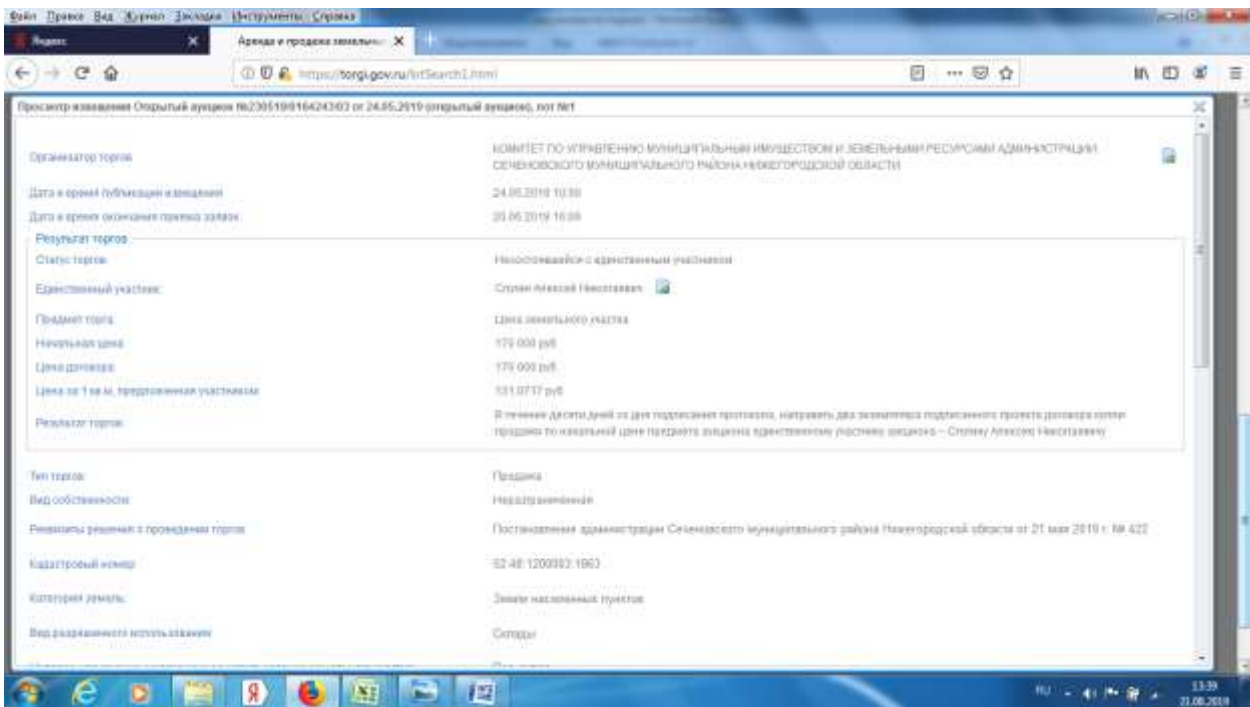
https://www.avito.ru/volodarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1121463089

Аналог № 3

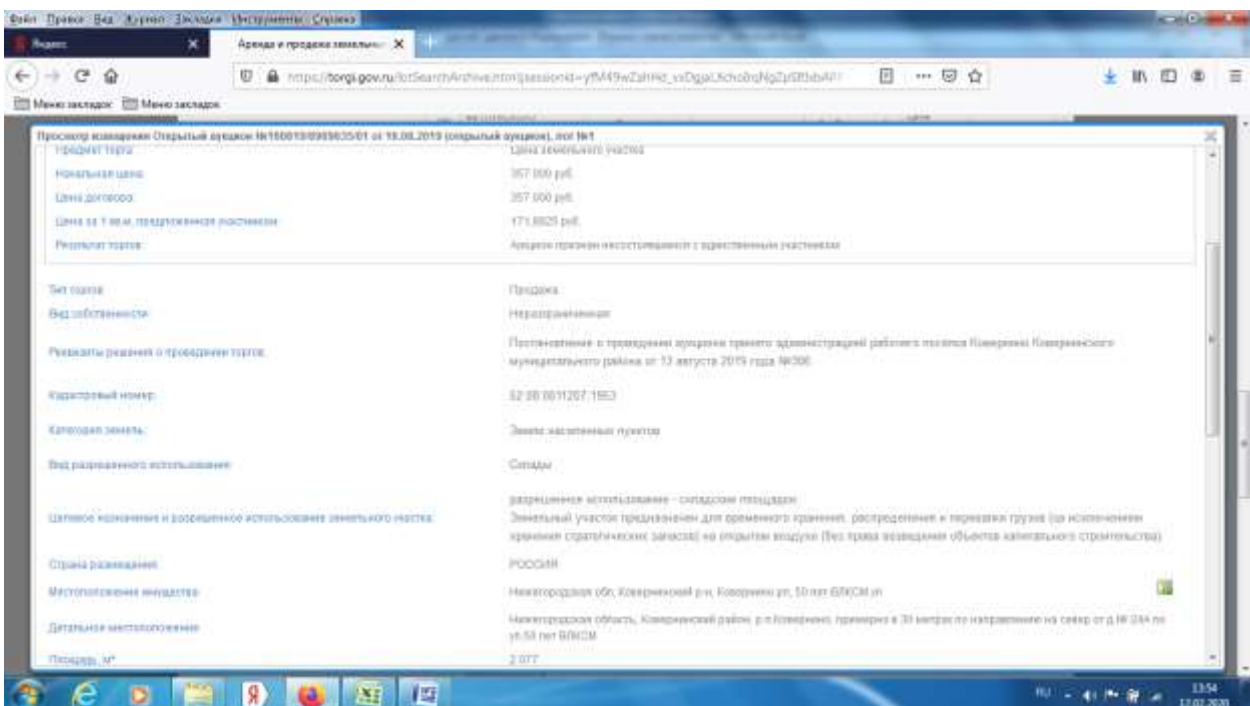


https://www.avito.ru/kulebaki/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_1198724472

Аналог № 4



Аналог № 5



16. Приложение № 4. Документы Оценщика.



Диплом является государственным документом в профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1116



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1318



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

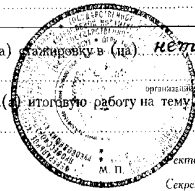
Настоящее свидетельство выдано Михееву
Василию Васильевичу
в том, что он(а) с 14 октября 2005 по 19 мая 2006 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Межотраслевом институте
повышения квалификации и переподготовки руководителей кадров
Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета
по программе "Оценочная деятельность"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов
(количество часов)
За время обучения сда(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)



Секретарь Светлана

Город Нижегород год 2006
МФУ Томск, 1936.

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 61331



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Михееву
Василию Васильевичу
в том, что он(а) с 08 апреля 2009 по 24 апреля 2009 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) государственной образо-
вательной организации высшего профессионального
образования "Нижегородский государственный
университет архитектуры и строительства"
по программе "Оценочная деятельность"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов
(количество часов)
За время обучения сда(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

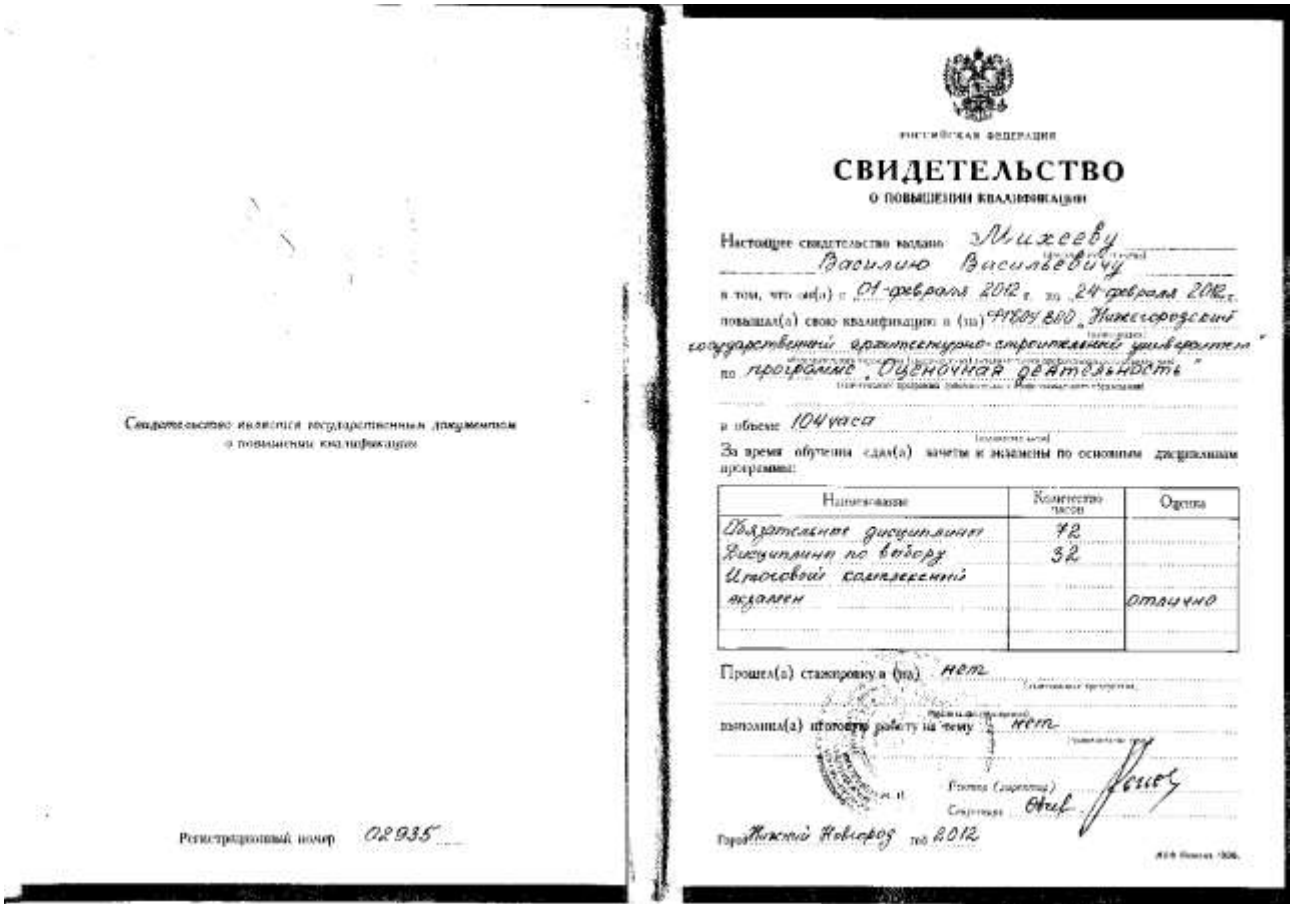
Принял(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)



Секретарь Светлана

Город Нижегород год 2009
МФУ Томск, 1936.



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Индивидуальный предприниматель Михеев Василий Васильевич... 2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое общество акционерное общество «АльфаСтрах»...

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): 3.1. С 04 мая 2020 года по 04 мая 2021 года... 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (регрессивные претензии) о возмещении реального ущерба...

4. СТРАХОВАЯ СУММА: 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. 3 300 (Три тысячи триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до 28.05.2020г.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Промислом страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г. (далее - Правила страхования).

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются регрессивные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 8.1. Страховым случаем является установленный наступившим в законном силу решением арбитражного суда или арбитражной Комиссии Страхователя с последующим соглашением Страхователя факт причинения ущерба третьим лицам (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3 и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ: 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с условиями Договора, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

Table with 2 columns: Information type (electronic mail, telephone) and details (address, phone number).

СТРАХОВАТЕЛЬ: ИП Михеев В.В. От Страхователя: Михеев В.В.

СТРАХОВЩИК: СПАО «АльфаСтрах» От Страховщика: Давыдов М.А.

11.1. Настоящий Договор оформлен на основании... 11.2. Настоящий Договор оформлен на основании...

11.3. Настоящий Договор оформлен на основании... 11.4. Настоящий Договор оформлен на основании...

11.5. Настоящий Договор оформлен на основании... 11.6. Настоящий Договор оформлен на основании...

11.7. Настоящий Договор оформлен на основании... 11.8. Настоящий Договор оформлен на основании...

11.9. Настоящий Договор оформлен на основании... 11.10. Настоящий Договор оформлен на основании...

11.11. Настоящий Договор оформлен на основании... 11.12. Настоящий Договор оформлен на основании...

11.13. Настоящий Договор оформлен на основании... 11.14. Настоящий Договор оформлен на основании...

11.15. Настоящий Договор оформлен на основании... 11.16. Настоящий Договор оформлен на основании...

11.17. Настоящий Договор оформлен на основании... 11.18. Настоящий Договор оформлен на основании...

11.19. Настоящий Договор оформлен на основании... 11.20. Настоящий Договор оформлен на основании...

11.21. Настоящий Договор оформлен на основании... 11.22. Настоящий Договор оформлен на основании...



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

1.1. Михеев Василий Васильевич, г. Москва... 2.1. СПАО «АльфаСтрах» (далее - Страховщик), в лице (от имени) страхового возмещения в сумме страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петушиная, д.12, стр.2...

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее - Страховщик 2), в лице (от имени) страхового возмещения в сумме страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.5...

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхование является возмещение интересов, связанных с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страхователем расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предоставления ему требований (исключительных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступившим в законном силу решением арбитражного суда или арбитражной Комиссии Страхователя с последующим соглашением Страхователя факт причинения ущерба третьим лицам (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предоставления оценочной деятельности.

5.1. С 04 мая 2020 года по 04 мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (исключительные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем и третьими лицами (бездействия) Страхователя, установленного законодательством Российской Федерации.

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действия (бездействия) Страхователя в течение всего периода действия Договора страхования или Ретроактивного периода по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3 и 10.4.4. Правил страхования.

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

10.1. Страховая премия подлежит оплате по получению Страхователем третьим лицом (Общественная организация «Общественное общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Бояновский пер., д.28, стр.1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в обязательном порядке в установленном срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своего обязательства по настоящему Договору. Комиссия по перерасчету уплаченной суммы в соответствии со статьей 104.3 настоящего Договора. Комиссия по перерасчету уплаченной суммы в соответствии со статьей 104.2. При уплате страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается.

10.2. При уплате страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается.

10.3. При уплате страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается.

10.4. При уплате страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается.

10.5. При уплате страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается.

10.6. При уплате страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается.

10.7. При уплате страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается.

10.8. При уплате страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается.

10.9. При уплате страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается.

10.10. При уплате страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается.

10.11. При уплате страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается.

10.12. При уплате страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается, либо в случае уплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается.



От Страхователя: Михеев В.В. (Подпись) Михеев В.В. (Подпись)

От Страховщика: Давыдов М.А. (Подпись) Давыдов М.А. (Подпись)

11.23. Настоящий Договор оформлен на основании... 11.24. Настоящий Договор оформлен на основании...

11.25. Настоящий Договор оформлен на основании... 11.26. Настоящий Договор оформлен на основании...

