



ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ МИХЕЕВ В.В.
Телефон: 8 (831) 464-07-64; Мобильный: 8 951 903-20-37;
Email: bazilliy@yandex.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 020321/4708

«Определение рыночной стоимости нежилого здания общественной бани МУП «Сеченовское ЖКХ», общей площадью 269,5 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200003:1404, расположенного на земельном участке из категории земель населенных пунктов, площадью 5251 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200002:828 по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, пл. Советская, д. 9А»

Дата определения стоимости: 26 февраля 2021 г.

Дата составления отчета: 02 марта 2021 г.

Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сеченовского муниципального района Нижегородской области.

Оценщик: Предприниматель Михеев В.В.

**г. Нижний Новгород
2021 г.**

Сопроводительное письмо- заключение

Руководителю Комитета по управлению муниципальным имуществом
и земельными ресурсами администрации Сеченовского
муниципального района Нижегородской области Федосеевой Н.Н.

Уважаемая Наталья Николаевна!

Согласно Договору № 260221/4708 от 26 февраля 2021 года, оценщиком предпринимателем Михеевым В.В., произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания общественной бани МУП «Сеченовское ЖКХ», общей площадью 269,5 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200003:1404, расположенного на земельном участке из категории земель населенных пунктов, площадью 5251 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200002:828 по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, пл. Советская, д. 9А. (далее «Объект оценки»).

Дата (период) проведения работ по оценке: с 26 февраля по 02 марта 2021 года.

Цель и задачи оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результата оценки: результат оценки предполагается использовать для определения стартовой стоимости (начальной цены торгов) при проведении аукциона по продаже муниципального имущества. Отчет об оценке не может применяться для иных целей

Дата определения стоимости: 26 февраля 2021 года.

Вид определяемой стоимости: рыночная.

Дата составления отчёта: 02 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 **26 февраля 2021 года** рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом округления составляет:

486 000 (Четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей, без учета НДС

В том числе

Стоимость здания (ОКС) – **176 000 (Сто семьдесят шесть тысяч) рублей, без НДС.**

Стоимость земельного участка - **310 000 (Триста десять тысяч) рублей**

Благодарю за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением

Оценщик



В.В. Михеев

Оглавление.

Сопроводительное письмо- заключение.....	2
Оглавление.....	3
Задание на оценку.....	5
1. Основные факты и выводы.....	6
1.1 Основание проведение оценки.....	6
1.2 Общие сведения.....	6
1.3 Вид определяемой стоимости.....	6
1.4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	6
1.5 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	6
1.6 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	7
2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
3. Сертификат качества оценки.....	8
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
5. Применяемые стандарты.....	10
6. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	10
7. Описание объекта оценки.....	11
7.1 Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
7.2 Реквизиты юридического лица, правообладателя оцениваемого имущества.....	11
7.3 Правовые и учетные характеристики объекта.....	11
7.4 Местоположение объекта недвижимости.....	12
7.5 Географическая справка.....	13
7.5.1 Нижегородская область.....	13
7.5.2 Сеченовский район.....	13
7.5.3 Вывод:.....	14
7.6 -Определение износа объекта оценки.....	15
7.7 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	16
7.8 Наиболее эффективное использование объекта оценки.....	16
7.9 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	17
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.....	17

8.1.3	Общая характеристика рынка коммерческой недвижимости региона.....	19
8.1.4	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. ...	20
8.2	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.	20
8.2.1	Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости	20
8.2.2	Средний уровень площадей помещений коммерческой недвижимости.....	21
8.2.3	Цены на рынке коммерческой недвижимости	21
8.3	Группы районов Нижегородской области.....	22
8.3.1	Рынок коммерческой недвижимости Сеченовского района.....	23
8.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	24
8.5	Выводы по анализу рынка.	24
9.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	24
9.1	Краткий обзор подходов и методов оценки.	24
9.2	Анализ применимости подходов к оценке и выбор методов оценки.	25
10.	Применение сравнительного подхода для оценки.	26
10.1	Сравнительный подход для оценки здания.....	26
10.1.1	Описание объектов сравнения.....	27
10.1.2	Корректировка цен сопоставимых объектов.....	28
10.1.3	Стоимость здания, определённая сравнительным подходом.	32
10.2	Сравнительный подход для оценки земельного участка.	32
10.2.1	Описание объектов сравнения для земельного участка.....	32
10.2.2	Корректировка цен сопоставимых объектов.....	33
10.2.3	Стоимость земельного участка, определённая сравнительным подходом.	36
10.3	Стоимость объекта оценки, определённая сравнительным подходом.....	36
11.	Согласование результатов рыночной стоимости, полученных разными подходами.	36
12.	Итоговое заключение о стоимости объекта оценки.	37
13.	Источники информации в отчете.	38
14.	Приложение № 1. Фотоиллюстрации объекта оценки.....	39
15.	Приложение № 2 Документы, предоставленные заказчиком.....	44
16.	Приложение № 3 Объявления об аналогах.	47
17.	Приложение № 5. Документы Оценщика.....	60

Задание на оценку.

➤ **Объект оценки** – нежилое здание общественной бани МУП «Сеченовское ЖКХ», общей площадью 269,5 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200003:1404, расположенное на земельном участке из категории земель населенных пунктов, площадью 5251 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200002:828 по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, пл. Советская, д. 9А.

➤ **Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей** или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики – одноэтажное, кирпичное здание бытового назначения (бывшая общественная баня), площадью 269,5 квадратных метров, на дату оценки не эксплуатируется. Год постройки - нет информации. Состояние – неудовлетворительное, требуется обследование и капитальный ремонт. Часть конструктивных элементов внутренней отделки отсутствует, коммуникации полуразрушены и отключены. Длительное время не используется. Выписка из ЕГРН на здание № 99/2020/357320355 от 02.11.2020. Кадастровый № 52:48:1200003:1404. Кадастровая стоимость 2 657 089,44 рублей. Балансовая стоимость здания - нет информации. Земельный участок из категории земель населенных пунктов, площадью 5 251 квадратных метров, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения. Выписка из ЕГРН на земельный участок № 99/2020/358208361 от 05.11.2020 г. Кадастровый № 52:48:1200002:828. Кадастровая стоимость 9 168 561,06 рублей.

➤ **Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки** – Собственность. Правообладатель – Сеченовский муниципальный район Нижегородской области.

Вид, номер и дата государственной регистрации на здание № 52-52-18/033/2005-18 от 16.01.2006 (Собственность)

Вид, номер и дата государственной регистрации на земельный участок № 52-52-18/030/2007-198 от 03.11.2007 (Собственность)

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

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

➤ **Виды стоимости** – Рыночная;

➤ **Дата оценки** – 26 февраля 2021 г.;

➤ **Срок проведения оценки** – с 26 февраля по 02 марта 2021 г.

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

- Оценка проводится в предположении функционального использования объекта оценки как здания свободного назначения. Снос и утилизация объекта не рассматривается.

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

- Итоговая величина рыночной стоимости должна быть указана без учета НДС. Рыночную стоимость имущества необходимо разделить на стоимость объекта капитального строительства и на стоимость земельного участка.

- Другие допущения и ограничения на усмотрение оценщика в соответствии с действующим законодательством. [8]

1. Основные факты и выводы.

1.1 Основание проведение оценки.

Настоящий отчет № 020321/4708 от 02 марта 2021 года составлен на основании Договора № 260221/4708 от 26 февраля 2021 года.

1.2 Общие сведения.

Оценщик производит определение рыночной стоимости нежилого здания общественной бани МУП «Сеченовское ЖКХ», общей площадью 269,5 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200003:1404, расположенного на земельном участке из категории земель населенных пунктов, площадью 5251 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200002:828 по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, пл. Советская, д. 9А (далее «Объект оценки», «Оцениваемое имущество»). [7 - 10]

Дата (период) проведения работ по оценке: с 26 февраля по 02 марта 2021 года;

Дата определения стоимости: 26 февраля 2021 года;

Дата обследования объекта оценки: 30 ноября 2021 года

Дата составления отчёта об оценке: 02 марта 2021 года.

Цели и задачи оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результата оценки: Результат оценки предполагается использовать для определения стартовой стоимости (начальной цены торгов) при проведении аукциона по продаже муниципального имущества. Отчет об оценке не может использоваться для других целей. [8]

1.3 Вид определяемой стоимости.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.[8]

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 в рамках Сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж, давший результат: **486 000 (Четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей, без учета НДС**. Методы Затратного и Доходного подхода не применялись.

1.5 Итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

486 000 (Четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей, без учета НДС.

1.6 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

1. Настоящая оценка получена из допущения, что оцениваемое здание является объектом свободного назначения. Снос и утилизация объекта не рассматривались. 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 Сеченовский район Нижегородской области

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

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

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

р/с. 03231643226490003200, Волго-Вятское ГУ Банка России//УФК по Нижегородской области г. Нижний Новгород, к/с 40102810745370000024, БИК 012202102, л/с 030104002 открыт в УФК по Нижегородской области (Финансовое управление, КУМИ Сеченовского района)

ОКВЭД 84.11.31 ОКПО 47055267

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

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

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

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

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

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

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002049-2 от 16 января 2018г по направлению «Оценка движимого имущества». Срок действия аттестата заканчивается 16.01.2021. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», срок действия квалификационного аттестата продлен до 16.08.2021 г.

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

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

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

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

Стаж работы в оценочной деятельности: 17 лет

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

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

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

Сведения о независимости оценщика.

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

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

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

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

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

Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

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

3. Сертификат качества оценки.

Автор отчета Михеев Василий Васильевич. Оценщик, выполнивший данную работу имеет: высшее образование по специальностям «Радиофизика и электроника», «Экономика и управление на предприятии». В области оценки диплом о профессиональной переподготовке оценщиков МИПК ННГАСУ по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 582095 от 11 июля 2003 г. Исполнитель данной работы имеет семнадцатилетний 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 № 260221/4708 от 26 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]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Применяемые стандарты.

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; [2]
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; [3]
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»; [4]
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»; [5]
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020. [6]

Использование названных выше Федеральных стандартов оценки обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности. Использование названных выше Стандартов оценки Русского Общества Оценщиков обосновывается обязательностью их применения Оценщиком – членом Ассоциации РОО 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 объект недвижимости - нежилое здание общественной бани МУП «Сеченовское ЖКХ», общей площадью 269,5 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200003:1404, расположенное на земельном участке из категории земель населенных пунктов, площадью 5251 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200002:828 по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, пл. Советская, д. 9А

Объект оценки - одноэтажное, кирпичное здание бытового назначения (бывшая общественная баня), площадью 269,5 квадратных метров, на дату оценки не эксплуатируется. Год постройки - нет информации. Состояние – неудовлетворительное, требуется обследование и капитальный ремонт. Часть конструктивных элементов внутренней отделки отсутствует, коммуникации полуразрушены и отключены. Длительное время не используется.

Здание расположено на земельном участке, площадью 5 251 кв.м. Категория земель земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения. Фотографии объекта приведены в Приложении № 1.

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

1. Задание на оценку. [8]
2. Письмо на проведении оценки № 10-20-185 от 05.11.2020. [7]
3. Выписка из ЕГРН на здание № 99/2020/357320355 от 02.11.2020 [9]
4. Выписка из ЕГРН на земельный участок № 99/2020/358208361 от 05.11.2020 г. [10]
5. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online на здание [25]
6. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online на земельный участок. [27]

7.2 Реквизиты юридического лица, правообладателя оцениваемого имущества.

Правообладатель – Муниципальное образование Сеченовский район Нижегородской области.

Заказчиком оценки является 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 приведены в п.2 настоящего отчета.

Сведения о балансовой стоимости отсутствуют.

7.3 Правовые и учетные характеристики объекта.

Здание.

Имущество числится в реестре муниципальной собственности.

Вид права: Собственность.

Субъект права: Сеченовский муниципальный район Нижегородской области.

Вид, номер и дата государственной регистрации на здание № 52-52-18/033/2005-18 от 16.01.2006 (Собственность)

Выписка из ЕГРН на здание № 99/2020/357320355 от 02.11.2020.

Кадастровый № 52:48:1200003:1404.

Кадастровая стоимость 2 657 089,44 рублей.

Балансовая стоимость здания – нет информации. [8-10, 25]

Земельный участок

Вид права: Собственность.

Субъект права: Сеченовский муниципальный район Нижегородской области.

Вид, номер и дата государственной регистрации на земельный участок № 52-52-18/030/2007-198 от 03.11.2007 (Собственность)

Выписка из ЕГРН на земельный участок № 99/2020/358208361 от 05.11.2020 г.

Кадастровый № 52:48:1200002:828.

Кадастровая стоимость 9 168 561,06 рублей.

Категория земель – земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования – для объектов общественно-делового значения

Балансовая стоимость - сведений о балансовой стоимости не имеется. [8-10, 27]

7.4 Местоположение объекта недвижимости.

Имущество расположено в селе Сеченово, Нижегородской области. Адрес объекта: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, пл. Советская, д. 9А Здание расположено на ровной площадке, в центральной части села. Однако территория участка захламлена остатками строений и разросшимся кустарником, подъезд автомобильного транспорта к зданию затруднен. [8]

Сеченово расположено примерно в 170 км на юго-восток от областного центра. Карты местоположения объекта недвижимости приведены на рисунках №№ 7.1. - 7.4.

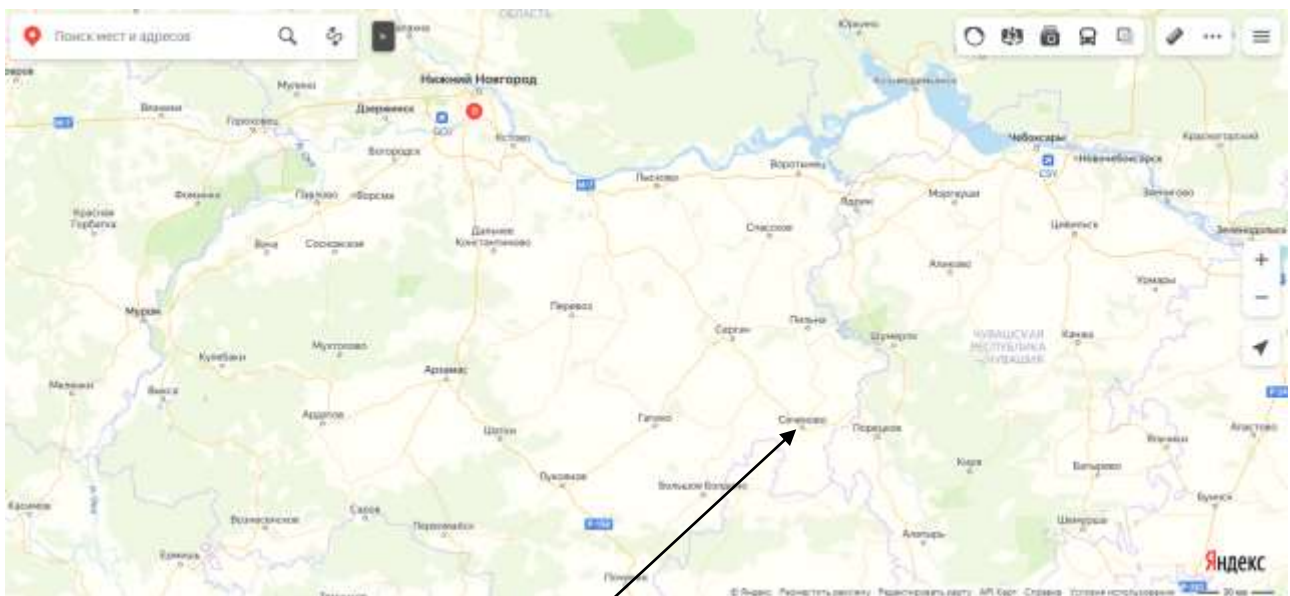


Рисунок № 7.1. Расположение села Сеченово относительно областного центра.

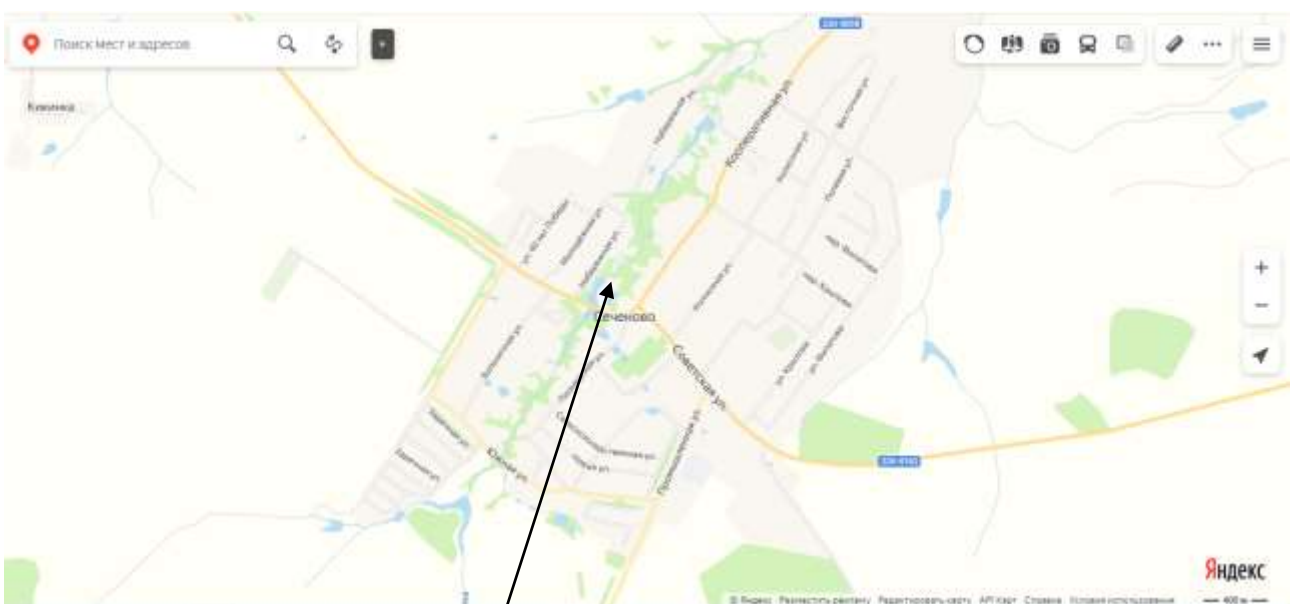


Рисунок № 7.2. Расположение объекта на карте села Сеченово.

7.5 Географическая справка

7.5.1 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, пищеперерабатывающая, 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 [16]

7.5.2 Сеченовский район.

Сеченовский район располагается в юго-восточной части Нижегородской области.

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

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

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

Площадь района - 101300 га.

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

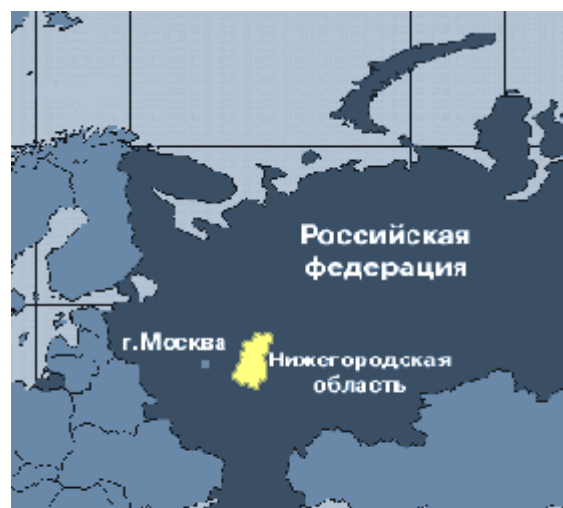


Рисунок № 7.3. Расположение Нижегородской области

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]

7.5.3 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 организовано административное управление.



Рисунок № 7.4. Расположение района на карте области

7.6 -Определение износа объекта оценки.

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

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

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

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

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

Для оцениваемого объекта – здания, *общий физический* износ вызван физическим износом конструктивных элементов. Работы по определению износа, проведенные Оценщиком, основываются на оценке фактов, полученных визуальным путём без применения специального оборудования, приборов и средств. Физический износ оценивался путём установления признаков износа, в результате осмотра и собеседования с представителем Заказчика. [13].

По результатам исследования можно сделать вывод, что физический износ здания весьма велик, составляет большую величину. Здание находится в неудовлетворительном состоянии, требует обследования и капитального ремонта, часть конструктивных элементов отделки отсутствуют, коммуникации разрушены и отключены. Здание длительное время не используется, разрушается. Год постройки здания – нет информации

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

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

Функциональный износ может быть вызван несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости в соответствии с характером наиболее эффективного использования объекта. Признаками функционального износа являются несоответствие объёмно-планировочного и/или конструктивного решения современным рыночным стандартам, устаревание инженерного оборудования, необходимого для нормальной эксплуатации здания в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Учитывая физическое состояние здания, его функциональный износ не рассчитывался. Отказ от точного определения уровня функционального износа связан с тем, что в качестве аналогов объекта при расчетах используются объекты обладающие таким же функциональным износом как и объект оценки, поэтому в определении его точного значения для расчетов в настоящей работе нет необходимости, оно нигде не используется. Согласно ФСО № 3 «Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов»[4]

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 объекта оценки не уменьшает его рыночную стоимость.

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

7.7 Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время объект оценки не используется.

7.8 Наиболее эффективное использование объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

В данном случае при проведении анализа на наиболее эффективное использование объекта весьма вероятным исходом мог бы быть вывод о том, что наиболее эффективно использовать вакантный земельный участок, а здание снести и продать материалы. Однако, в соответствии с заданием на оценку, требуется оценивать имущество в текущем состоянии. Видимо у потенциальных покупателей интерес к объекту может быть только при наличии на земельном участке существующих улучшений.

В связи с изложенным, относящийся к объекту оценки участок земли не рассматривается как свободный. Поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями.

Наиболее эффективное использование недвижимости, как улучшенной – это использование её при наличии существующих улучшений. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности. Критерием наиболее

эффективного использования собственности, как улучшенной, является максимизация стоимости при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Здание бывшей общественной бани, состояние неудовлетворительное, длительное время не эксплуатируется. Часть конструктивных элементов и коммуникации отсутствуют.

Учитывая существующее состояние, назначение, планировку, местоположение объекта недвижимости, сведения из анализа рынка, можно сделать предположение, что если уж рассматривать данное здание как функциональный объект, то единственно возможным эффективным вариантом использования может быть производственно – складское, бытовое использование и то при условии проведения серьезного ремонта и реконструкции. Согласно заданию на оценку здание рассматривается как объект свободного назначения.

Не делая детального анализа, оценщик делает вывод, что предположительным наиболее эффективным использованием здания - является его использование в качестве здания бытового назначения.

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.

8. Анализ рынка на дату оценки.

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

8.1.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации.

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

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

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

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

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

8.1.2 Экономическая характеристика региона.

Нижегородская область расположена в центре европейской части России и входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр г. Нижний Новгород находится на слиянии рек Волги и Оки, в 400 км к северо-востоку от Москвы. Территория области равна 76,6 тыс. 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.

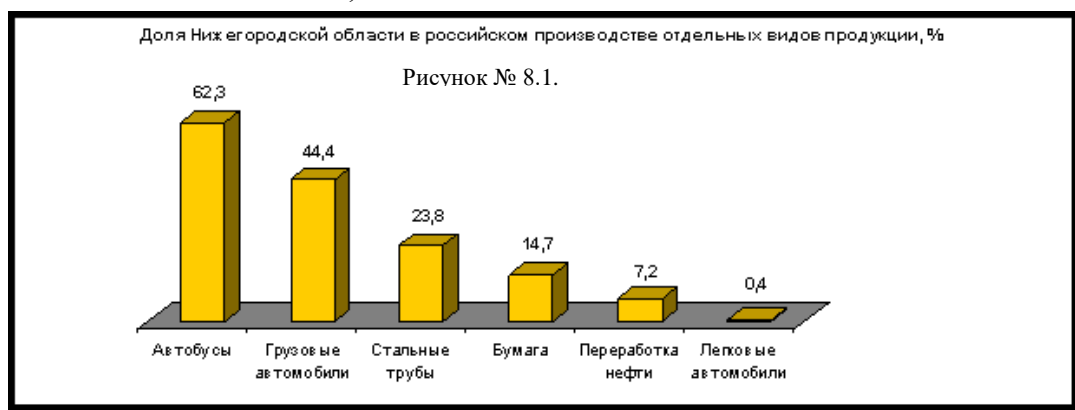
В соответствии с Постановлением Правительства № 116 от 4.05.2005г. Нижегородской области «О перечне муниципальных образований» в области образовано 4 городских округа, 48 муниципальных районов, 77 городских и 330 сельских поселений.

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 Общая характеристика рынка коммерческой недвижимости региона.

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

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

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

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

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

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

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

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

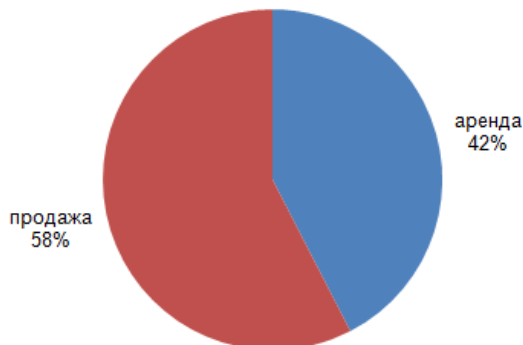
8.1.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

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

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

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

Рисунок № 8.2. Спрос по форме предложения



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

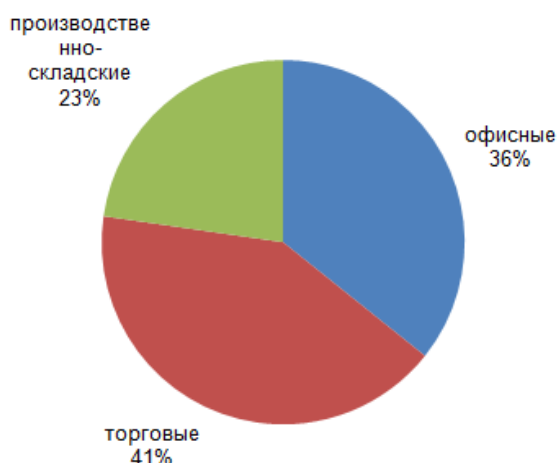
Наибольшее количество предложений по аренде/продаже коммерческой недвижимости традиционно приходится на Арзамасское направление (около 23 – 25 % от общего количества предложений) и Кстовское направление (около 20 – 23 % от общего количества предложений) Нижегородской области. Наименьшее количество в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

40% всех предложений во всех районах области приходятся на аренду

8.2.1 Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости

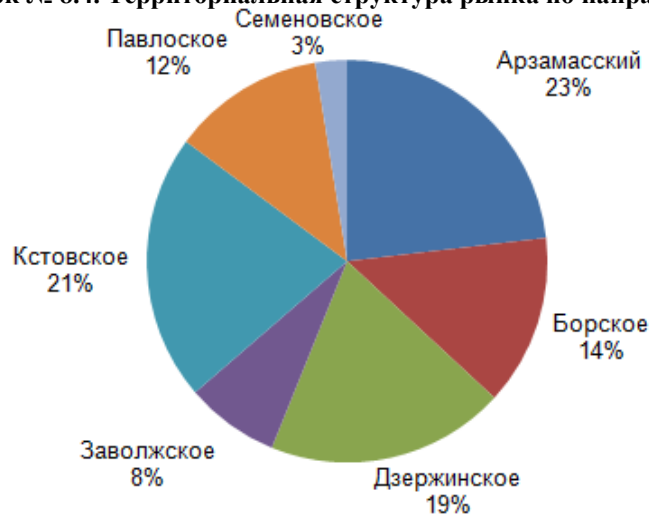
Наибольшую часть от всех предложений по коммерческой недвижимости занимают торговые площади (около 40%). Предложения офисных и производственно-складские помещений занимают менее значительную долю рынка (30% и 20% соответственно).

Рисунок № 8.3. Структура рынка коммерческой недвижимости по типам



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

Рисунок № 8.4. Территориальная структура рынка по направлениям



8.2.2 Средний уровень площадей помещений коммерческой недвижимости

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

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

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

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

8.2.3 Цены на рынке коммерческой недвижимости

Ставки арендной платы

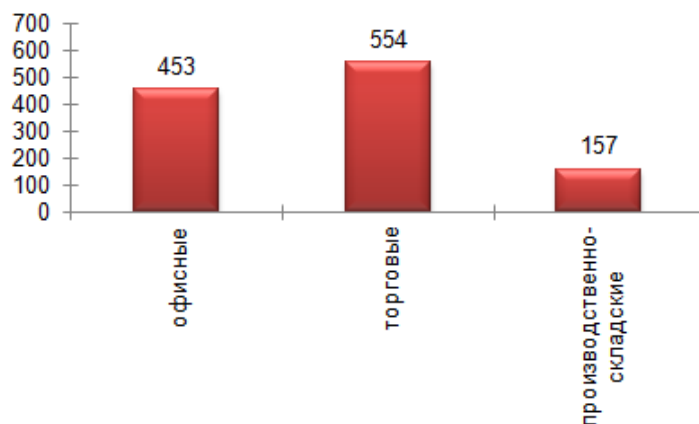
Каждый из административных районов области имеет определенный уровень цен и арендных ставок, складывающийся под воздействием определенного набора факторов. Главным фактором, определяющим размер арендной платы, является географическое местоположение (дополнительные факторы: этаж, состояние объекта). Так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

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

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

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

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



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

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

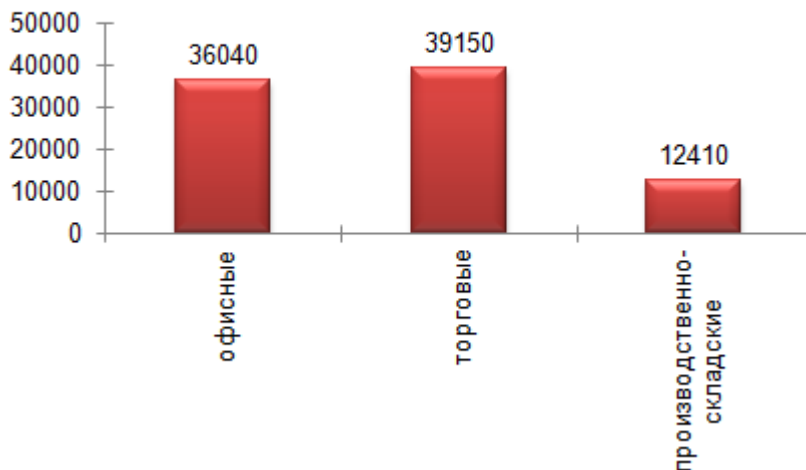
Цены предложений

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

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

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

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



8.3 Группы районов Нижегородской области.

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

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

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

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

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

8.3.1 Рынок коммерческой недвижимости Сеченовского района.

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

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

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

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

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

- среди предлагаемой на дату оценки в Сеченово коммерческой недвижимости практически нет узкоспециализированных объектов (одно и то же здание легко перепрофилируется и под торговлю, и под офис, под производство и под склад);
- низкое качество отделки объектов нежилой недвижимости, обращающихся на рынке, и слабое развитие дополнительного сервиса для их пользователей;
- наиболее популярным вариантом коммерческого использования нежилых помещений является организация торговли.

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

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

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

1. Дата оценки. Подбор аналогов необходимо производить до даты оценки.
2. Местоположение объекта: Стоимость объекта зависит от ценового района, в котором расположен объект оценки.
3. Целевое использование объекта.
4. Объем передаваемых прав: Рассматриваем права собственности.
5. Площадь объекта: Цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших. Площадь объекта лежит в наиболее востребованном масштабном диапазоне.
6. Физические характеристики: Подбор сопоставимых объектов должен учитывать материал стен объекта оценки, группу капитальности, планировку, конфигурацию помещений, имеющиеся коммуникации.
7. Развитость инфраструктуры.
8. Состояние объекта оценки.

8.5 Выводы по анализу рынка.

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

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

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

9.1 Краткий обзор подходов и методов оценки.

При определении рыночной стоимости имущества используются три подхода к оценке:

- Затратный;
- Сравнительный;
- Доходный.

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

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

При затратном подходе считают, что рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется в первую очередь затратами на его создание и реализацию. Для определения стоимости воспроизводства или стоимости замещения, являющихся базой расчетов в

затратном подходе, необходимо рассчитать затраты (издержки), связанные с созданием, приобретением и установкой оцениваемого объекта.

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

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

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

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

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

Основной используемый принцип - сопоставление, которое должно производиться:

с точным аналогом, продающимся на рынке;

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

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

9.2 Анализ применимости подходов к оценке и выбор методов оценки.

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

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

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

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

Кроме того, результат Затратного подхода при оценке недвижимости имеет, как правило, малое влияние на окончательный результат, при возможности применения Сравнительного подхода. Это является следствием того, что рыночная стоимость имущества в основном

определяется ценами, сложившимися на рынке на аналогичные объекты и совсем неважно, сколько было потрачено на его строительство.

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

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

Анализируя возможность применения Доходного подхода – сталкиваешься со следующими факторами.

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

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

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

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

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

10. Применение сравнительного подхода для оценки.

10.1 Сравнительный подход для оценки здания.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Основан на принципе замещения, то есть рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Данный подход, как правило, состоит из следующих этапов:

1. Выявление продаж и предложений сопоставимых объектов на соответствующем рынке за конкретный период времени.

2. Проверка информации о сделках, целью которой является подтверждение того, что сделка осуществлялась или предполагает осуществиться в условиях, отвечающих требованиям соответствующего сектора рынка (нормальные рыночные условия для данного места и данного времени) и соответствующих условиям оплаты и финансирования.

3. Выбор единицы сравнения сопоставимых объектов и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. Для данного типа недвижимости единицей сравнения является 1 кв. м. общепользуемой площади.

10.1.1 Описание объектов сравнения.

Оцениваемая недвижимость представляет собой нежилое здание свободного назначения в неудовлетворительном состоянии в райцентре в третьей группе районов. Согласно анализу НЭИ наиболее эффективным использованием объекта оценки является производственно-складское, бытовое назначение. В качестве объектов сравнения были использованы похожие здания, проданные или продаваемые до даты оценки в третьей группе районов в Нижегородской области. Информация об аналогах взята с сайтов <http://www.avito.ru/> [20] и <https://torgi.gov.ru/>[11]. Вся информация представлена в таблице № 10.1. и в Приложении № 3 к настоящему отчету.

Таблица № 10.1. Информация по аналогам

№ п/п	Объект, тип, сделка	Район, г.о.	Нас. пункт	Целевое назначение	S (кв.м)
1	Здание, продажа, сделка	Первомайский	Нелей	ЗСН	479,4
2	Здание, продажа, сделка	Ковернинский	Ковернино	ЗСН	213,6
3	Здание, продажа, сделка	Сергачский	Анда	ЗСН	1233,1
4	Здание, продажа, сделка	Сергачский	Акузово	ЗСН	397,8
5	Здание, продажа, сделка	Сергачский	Шубино	ЗСН	1248,6
6	Здание, продажа, сделка	Чкаловский	Белое	ЗСН	485,8

Таблица № 10.1. Информация по аналогам (продолжение)

№ п/п	Объект, тип, сделка	S з.у. (кв.м.)	Цена	Состояние	Дата
1	Здание, продажа, сделка	1036	120 000р.	требуется ремонт	04.08.2020
2	Здание, продажа, сделка	423	179 000р.	требуется ремонт	31.07.2020
3	Здание, продажа, сделка	1090	666 500р.	требуется ремонт	02.07.2020
4	Здание, продажа, сделка	276	249 000р.	требуется ремонт	02.07.2020
5	Здание, продажа, сделка	13577	948 200р.	требуется ремонт	02.07.2020
6	Здание, продажа, сделка	3414	335 500р.	требуется ремонт	17.04.2020

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

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

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

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

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

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы

оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

10.1.2 Корректировка цен сопоставимых объектов.

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

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

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

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

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

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения корректировок:

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

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

У оценщика имеется возможность применить корректировку обеспеченность земельным участком и на местоположение.

Корректировка по местоположению взята из «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 г [23]

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

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

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

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

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

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

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

где: C^{3y} - стоимость 1 кв. м земельного участка. Учитывая выводы, сделанные выше относительно примерно одинаковых инвестиционных условий в местах расположения объекта оценки и аналогов, корректировка на размер земельного участка выполнена по рыночной стоимости земли, определенной в пункте 10.2. и равной 59 рублей за квадратный метр площади.

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

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

Населенные пункты в которых расположены аналоги, кроме второго, относятся к группе «Прочие населенные пункты», отношение цены производственных объектов к цене такого же объекта в областном центре составляет 0,5. Ковернино и Сеченово относятся к группе «Райцентры сельскохозяйственных районов», отношение цены производственных объектов к такому же объекту в областном центре составляет 0,61. Корректировка для всех аналогов кроме второго составит $K_2=0,61/0,5=1,22$

Расчёт скорректированной цены объектов сравнения сведён в Таблицу 10.2.

Таблица № 10.2. Корректировка аналогов. *

Показатель или характеристика	Оцениваемый объект	Аналоги					
		1	2	3	4	5	6
Объект	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Вид операции	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Населенный пункт	Сеченово	Нелей	Ковернино	Анда	Акузово	Шубино	Белое
Район, г.о.	Сеченовский	Первомайский	Ковернинский	Сергачский	Сергачский	Сергачский	Чкаловский
Целевое назначение	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
Дата сделки	фев.21	авг.20	июл.20	июл.20	июл.20	июл.20	апр.20
Площадь здания, м ²	269,5	479,4	213,6	1233,1	397,8	1248,6	485,8
Площадь земельного участка, м ²	5251	1036	423	1090	276	13577	3414
Обеспеченность земельным участком, м ² /м ²	19,48	2,16	1,98	0,88	0,69	10,87	7,03
Цена, руб.		120 000р.	179 000р.	666 500р.	249 000р.	948 200р.	335 500р.
Состояние	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта
Цена за кв.м., руб./м ²		250р.	838р.	541р.	626р.	759р.	691р.
Отклонение в обеспеченности земельным участком, м ²		17,32	17,50	18,60	18,79	8,61	12,46
Величина корректировки, руб. (из расчета 59 руб. м ²)		1022,07	1032,73	1097,42	1108,63	508,02	734,94
Цена после корректировки на обеспеченность з.у., руб./кв.м.		1 272р.	1 871р.	1 638р.	1 735р.	1 267р.	1 426р.
Корректировка на местоположение		1,22	1,00	1,22	1,22	1,22	1,22
Цена после корректировки на местоположение, руб./кв.м.		1 552р.	1 871р.	1 998р.	2 116р.	1 546р.	1 739р.
Среднее значение, руб./кв.м.	1 804р.						
Коэффициент вариации	12,97%						
Итоговая стоимость 1 м ² руб./м ²	1 804р.						

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

Коэффициент вариации полученного ряда составляет 12,97 %, значит, значение стоимости за единицу площади можно принять равным среднему арифметическому значению выборки скорректированных удельных показателей цен объектов сравнения. С учетом проведённых поправок, значение среднего арифметического соответствует **1 804** рубля.

10.1.3 Стоимость здания, определённая сравнительным подходом.

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

$$269,5 \text{ кв. м.} * 1\,804 \text{ руб.} = 486\,130 \text{ рублей.}$$

или с учетом округления

486 000 (Четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей.

10.2 Сравнительный подход для оценки земельного участка.

10.2.1 Описание объектов сравнения для земельного участка.

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

Таблица № 10.3. Описание аналогов.

№ п/п	Объект	Район, г.о.	Нас. пункт	Целевое назначение	S (кв.м)	Коммуникации
1	Земельный участок, продажа, предложение	Сеченовский	Сеченово	ИЖС	1000	газ, свет
2	Земельный участок, продажа, предложение	Сеченовский	Мамлейка	ИЖС	3600	газ, свет
3	Земельный участок, продажа, предложение	Сеченовский	Кочетовка	ИЖС	2970	газ, свет
4	Земельный участок, продажа, предложение	Сеченовский	Бахаревка	ИЖС	4300	газ, свет

Таблица № 10.3. Описание аналогов (продолжение).

№ п/п	Объект	Цена	Дата	Продавец	Телефон
1	Земельный участок, продажа, предложение	100 000р.	09.02.2021	Анна	89960073741
2	Земельный участок, продажа, предложение	115 000р.	09.02.2021	Дмитрий	89662714155
3	Земельный участок, продажа, предложение	150 000р.	05.02.2021	Евгений	89105113153
4	Земельный участок, продажа, предложение	300 000р.	11.02.2021	Людмила	89306928471

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

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по

ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

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

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

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

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

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

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

10.2.2 Корректировка цен сопоставимых объектов.

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

1. Передаваемые права.
2. Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов.
3. Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем.

4. Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.

5. Вид использования и (или) зонирование. 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 корректировок:

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

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

У оценщика имеется возможность применить скидку на торг, на местоположение, на функциональное использование и на масштаб.

Корректировки взяты из справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 г [23] Копии страниц приведены в приложении к настоящему отчету

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

Величина скидки на торг для земельных участков, предназначенных под индустриальную недвижимость на неактивном рынке составляет в среднем 14,4%. Корректировочный коэффициент $K_1=0,856$ [24]

2. Поправка на местоположение. Для проведения корректировки на местоположение, как правило, используется метод попарного сравнения продаж полных аналогов, находящихся в

разных районах города или в разных городах. Однако, при ограниченности рыночных данных о предложениях и сделках, а так же при невозможности точно отождествить аналогичность объектов выявленных для сравнения, ситуация усложняется и корректно применить метод по парного сравнения не представляется возможным. Для вычисления корректировки на местоположение в настоящей работе оценщиком была так же применена экспертная информация.

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

Все аналоги, кроме первого, относятся к группе «Прочие населенные пункты», отношение цены земельного участка к цене такого же объекта в областном центре составляет 0,48. Отношение цены участка в селе Сеченово к такому же объекту в областном центре составляет 0,6. Корректировка для всех аналогов, кроме первого составит $K_2 = 0,6/0,48 = 1,25$ [24]

3. Корректировка на масштаб. Из анализа рынка известно, что объекты большей площади в удельном отношении (за 1 кв. м.) стоят дешевле меньших. В соответствии с данными, приведенными в справочнике, объект оценки находится в масштабном диапазоне от 3000 до 6000 кв. м. как и аналоги № 2 и № 4. Аналог № 1 находится в диапазоне менее 1 000 кв. м. Корректировочный коэффициент к цене первого аналога $K_3 = 0,74$. Аналог № 3 находится в диапазоне от 1000 до 3000 кв. м. Корректировка к цене третьего аналога составляет $K_3 = 0,89$. [24]

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

Расчёт скорректированной цены объектов сравнения сведён в Таблицу № 10.4

Таблица № 10.4. Корректировка цен аналогов.

Показатель или характеристика	Оцениваемый объект	Аналоги			
		1	2	3	4
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Вид операции	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Населенный пункт	Сеченово	Сеченово	Мамлейка	Кочетовка	Бахаревка
Район	Сеченовский	Сеченовский	Сеченовский	Сеченовский	Сеченовский
Дата предложения	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21
Площадь, м ²	5251	1000	3600	2970	4300
Цена, руб.		100 000р.	115 000р.	150 000р.	300 000р.
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Функциональное использование	Бытовое	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коммуникации	Газ, свет	Газ, свет	Газ, свет	Газ, свет	Газ, свет
Цена за кв.м., руб./м ²		100р.	32р.	51р.	70р.
Корректировка на торг		0,856	0,856	0,856	0,856
Цена после корр. на торг, руб.		86р.	27р.	43р.	60р.
Корректировка на местоположение		1	1,25	1,25	1,25
Корректировка на масштаб		0,74	1	0,89	1

Корректировка на функциональное использование		1,08	1,08	1,08	1,08
Цена после корректировок		68р.	37р.	52р.	81р.
Итоговая стоимость 1 м ² руб./м ²	59р.				

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

Коэффициент вариации полученного ряда составляет 32 %, значение стоимости за единицу площади можно принять равным среднему арифметическому значению выборки скорректированных удельных показателей цен объектов сравнения. С учетом проведенных поправок, значение среднего арифметического соответствует 59 рублям за квадратный метр площади.

10.2.3 Стоимость земельного участка, определённая сравнительным подходом.

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

$$59 \text{ р.} \times 5251 \text{ м}^2 = 309\,809 \text{ рублей}$$

или с учетом округления:

310 000 (Триста десять тысяч рублей) рублей.

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

10.3 Стоимость объекта оценки, определённая сравнительным подходом.

Стоимость единого объекта недвижимости определена в п. 10.1.3. она составляет 486 000 рублей. В эту стоимость входит стоимость объекта капитального строительства и стоимость земельного участка.

Стоимость земельного участка определена в пункте 10.2.3. и составляет округленно 310 000 рублей.

Стоимость объекта капитального строительства в этом случае составляет: 486 000 – 310 000 = 176 000 рублей.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составляет:

486 000 (Четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей

в том числе

Объекта капитального строительства: **176 000 (Сто семьдесят шесть тысяч) рублей**

Земельного участка: **310 000 (Триста десять тысяч) рублей.**

11. Согласование результатов рыночной стоимости, полученных разными подходами.

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

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.[4]

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

12. Итоговое заключение о стоимости объекта оценки.

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведенного анализа с применением принятых методик оценки, оценщик делает следующее заключение: с учётом целей проводимой оценки, по состоянию на **26 февраля 2021 года** рыночная стоимость нежилого здания общественной бани МУП «Сеченовское ЖКХ», общей площадью 269,5 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200003:1404, расположенного на земельном участке из категории земель населенных пунктов, площадью 5251 квадратных метров с кадастровым № 52:48:1200002:828 по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, пл. Советская, д. 9А, составляет с учетом округления:

486 000 (Четыреста восемьдесят шесть тысячи) рублей, без учета НДС.

в том числе

Стоимость здания (ОКС):

176 000 (Сто семьдесят шесть тысяч) рублей, без учета НДС.

Стоимость земельного участка:

310 000 (Триста десять тысяч) рублей.

Оценщик



/Михеев В.В./

13. Источники информации в отчете.

1. Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»
3. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
4. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
5. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020.
7. Письмо на проведении оценки № 10-20-185 от 05.11.2020;
8. Задание на оценку.
9. Выписка из ЕГРН на здание № 99/2020/357320355 от 02.11.2020
10. Выписка из ЕГРН на земельный участок № 99/2020/358208361 от 05.11.2020 г.;
11. Информация с сайта: <https://torgi.gov.ru>
12. Информация на сайте: <https://rosreestr.gov.ru/site/>
13. ВСН 53-86(р) / Госгражданстрой «Правила оценки физического износа зданий».
14. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Джек Фридман, Николас Ордуэй, Москва, Дело 1997 г.
15. Информация на сайте: <http://pvzrayon.ru/>
16. Информация на сайте: <http://www.government.nnov.ru/>
17. «Оценка недвижимости», учебник, под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2002 год;
18. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса), учебник, под редакцией Кошкина В.И. Москва, «ИКФ «ЭКМОС», 2002.
19. Исследования рынка, проведенные оценщиком.
20. Информация с сайта: <http://www.avito.ru/>,
21. Информация с сайта <http://www.government-nnov.ru/?id=9763722>.
22. Статья «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдаленных районах» Л.А. Лейфер, З.А. Кашникова, П.Е. Уханов, Д.А. Шегурова, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород. Журнал «Вопросы оценки» № 4 за 2006 год
23. «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 2018 г
24. «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
25. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online на здание
26. Анализ рынка коммерческой недвижимости в Н.Новгороде. ООО «Главный Параметр».
- 27 Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online на земельный участок

14. Приложение № 1. Фотоиллюстрации объекта оценки.











15. Приложение № 2 Документы, предоставленные заказчиком.



**Комитет по управлению
муниципальным имуществом
и земельными ресурсами
администрации Сеченовского
муниципального района
Нижегородской области**

пл. Советская, д.2, с. Сеченово, 607580

E-mail: official@adm.sec.nnov.ru

телефон 5-19-30 факс 5-19-30

от 05.11.2020 г. № 10-20-185

Михееву В.В.

Уважаемый Василий Васильевич!

Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сеченовского муниципального района Нижегородской области просит Вас оценить рыночную стоимость нежилого здания с земельным участком для продажи на торгах:

Нежилое здание – Здание общественной бани МУП «Сеченовское ЖКХ», площадью 269,5 кв.м., этажность – 1, с кадастровым номером 52:48:1200003:1404, по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, пл. Советская, д. 9 «А» с земельным участком из категории земель – земли населенных пунктов, площадью 5251 кв. м., с кадастровым номером 52:48:1200002:828, с разрешенным использованием – под общественной баней, по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Сеченово, пл. Советская, д. 9 «А».

Приложения:

1. Выписки из ЕГРН.

Руководитель КУМИ
Сеченовского района

Н.Н. Федосеева

Сорокина
8 (83193) 5-19-30

ФГИС ЕГРН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 02.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(назв. объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
02.11.2020 № 99/2020/357320355	
Кадастровый номер:	52:48:1200003:1404
Номер кадастрового квартала:	52:48:1200003
Дата присвоения кадастрового номера:	13.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 52-52-18/033/2005-018, Инвентарный номер: 02357
Адрес:	Нижегородская область, Сеченовский район, с.Сеченово, пл.Советская, д.9"А"
Площадь, м²:	269,5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	ЗДАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОЙ БАНИ МУП " СЕЧЕНОВСКОЕ ЖХХ"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2643619,83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:48:1200002:828
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Администрация Сеченовского района

Государственный регистратор	М.П.	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

Раздел 2

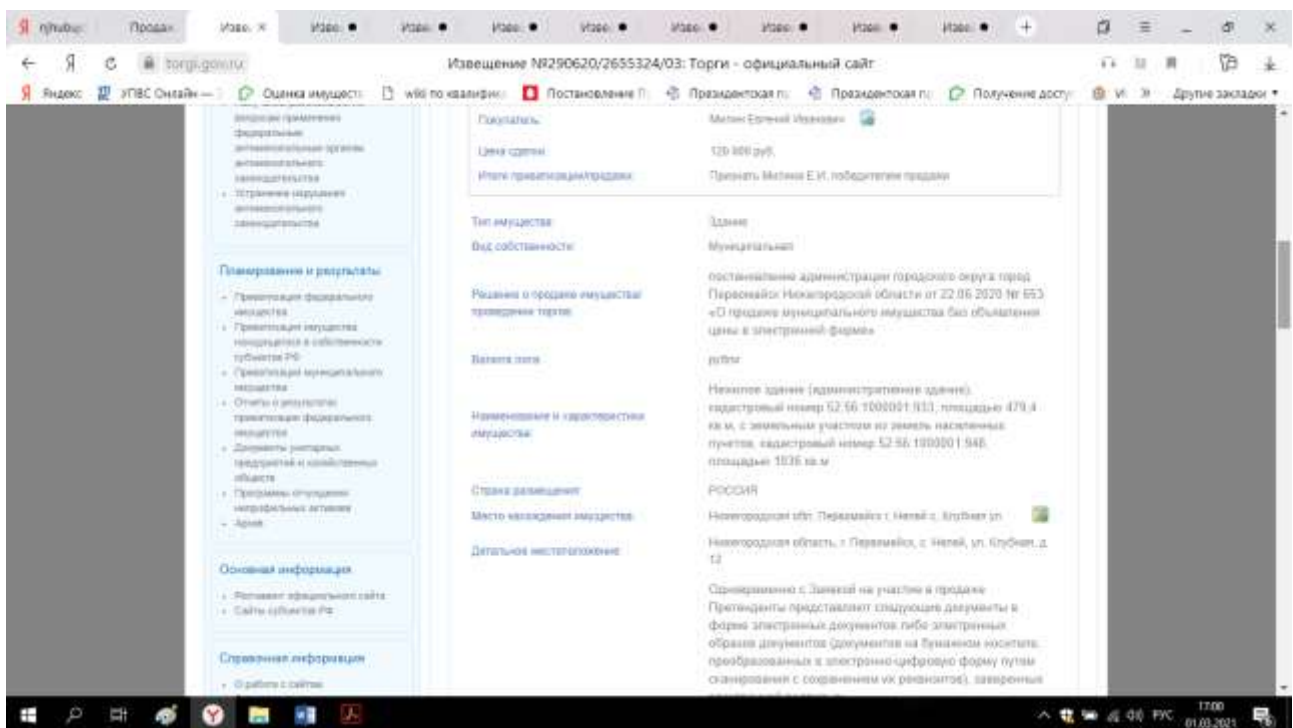
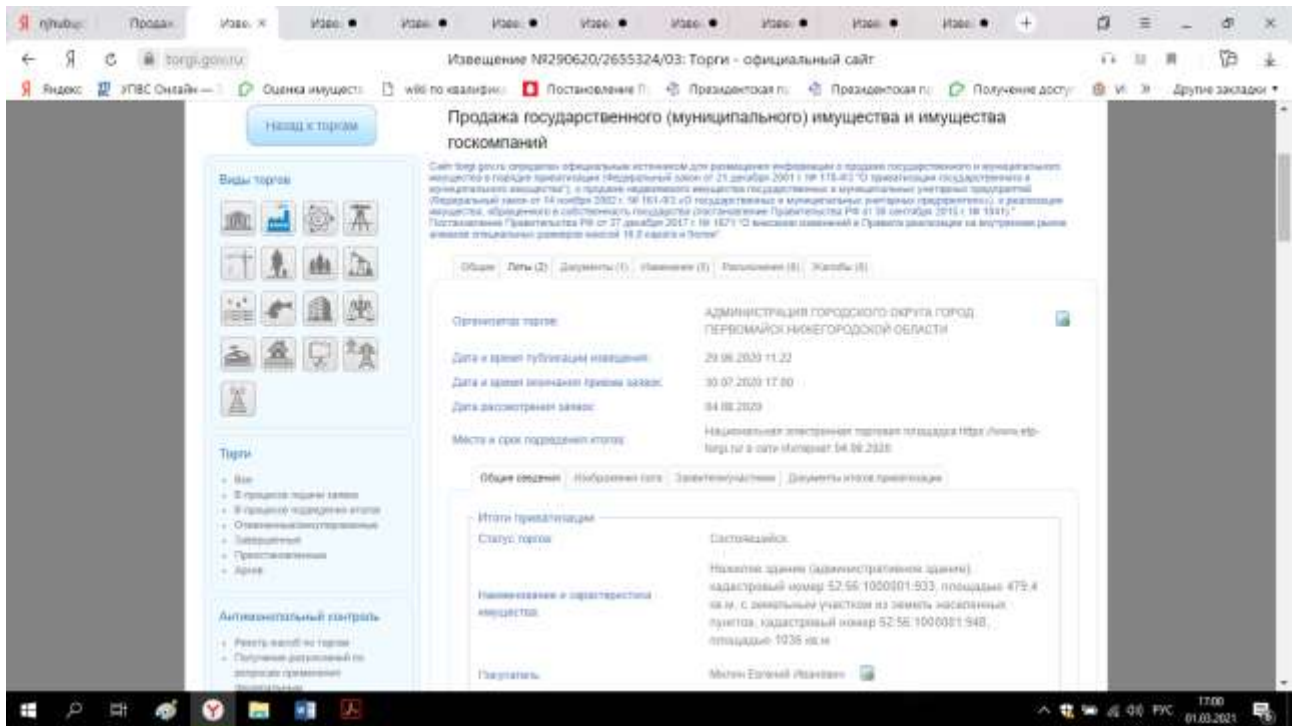
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Здание	
<small>(назв. объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
02.11.2020 № 99/2020/357320355	
Кадастровый номер:	52:48:1200003:1404
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. СЕЧЕНОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-52-18/033/2005-18 от 16.01.2006
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

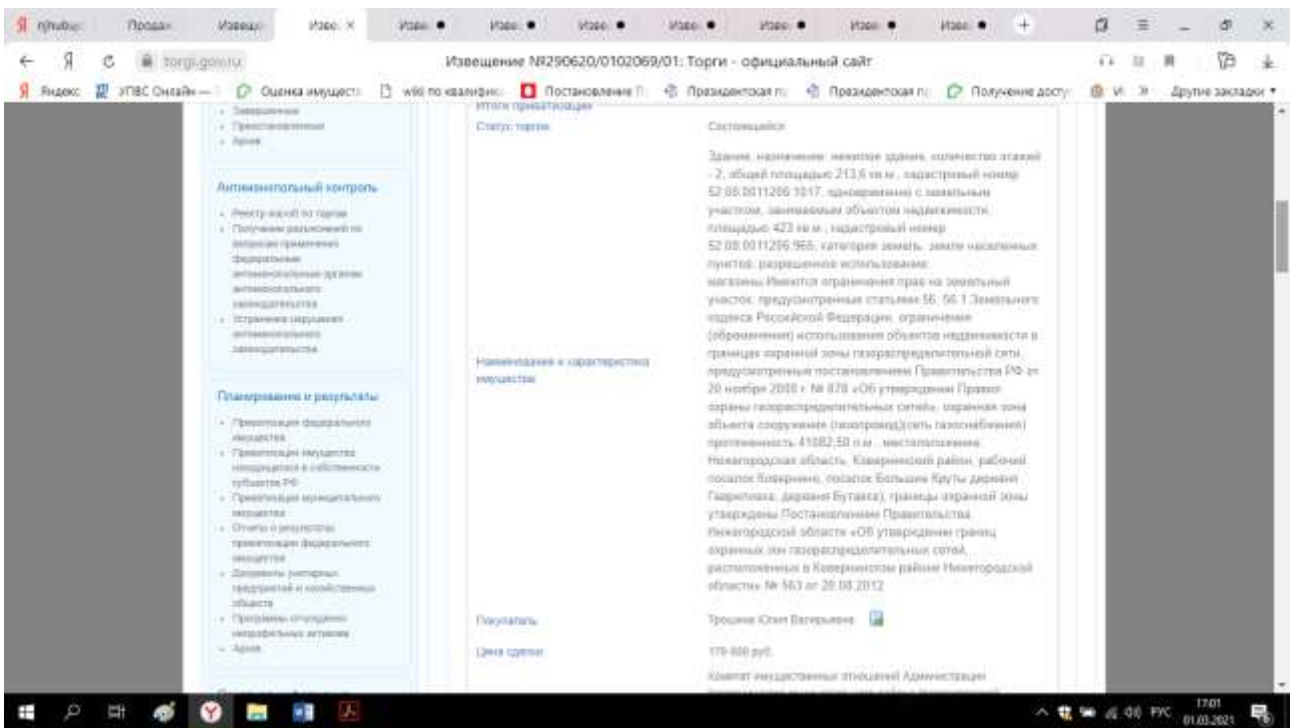
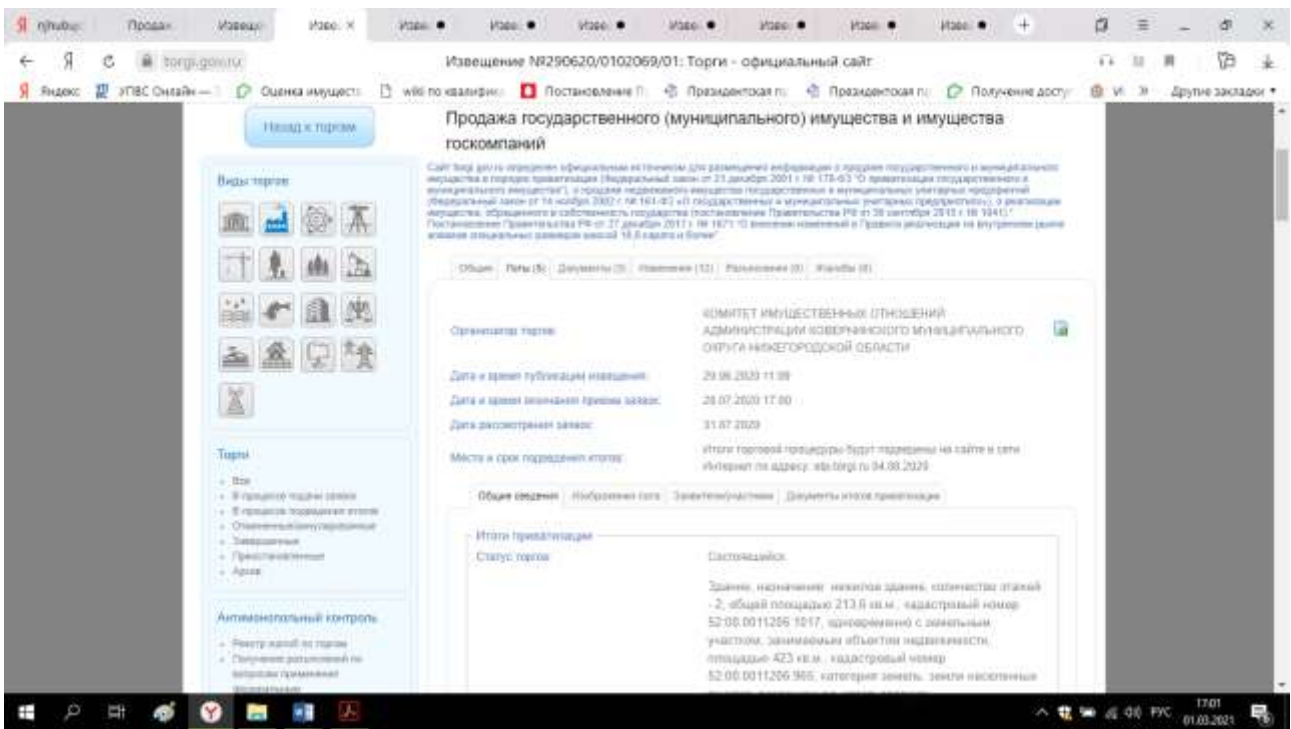
Государственный регистратор	М.П.	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

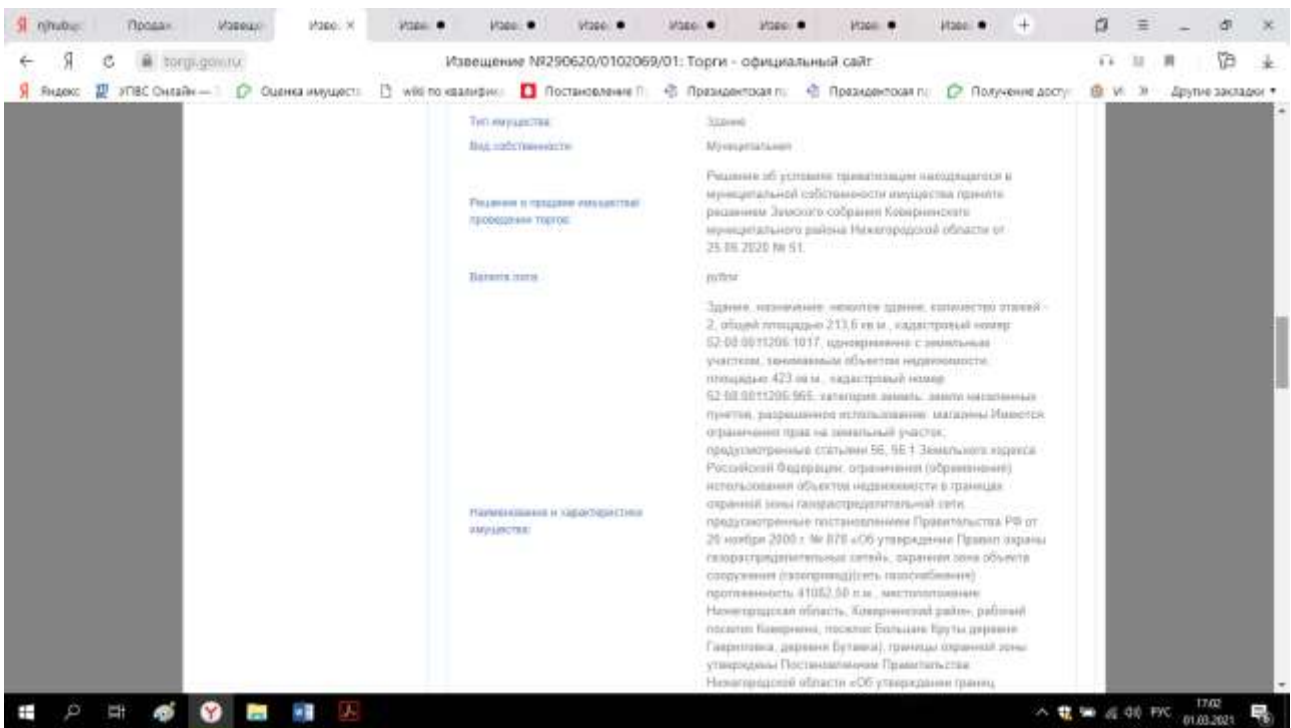
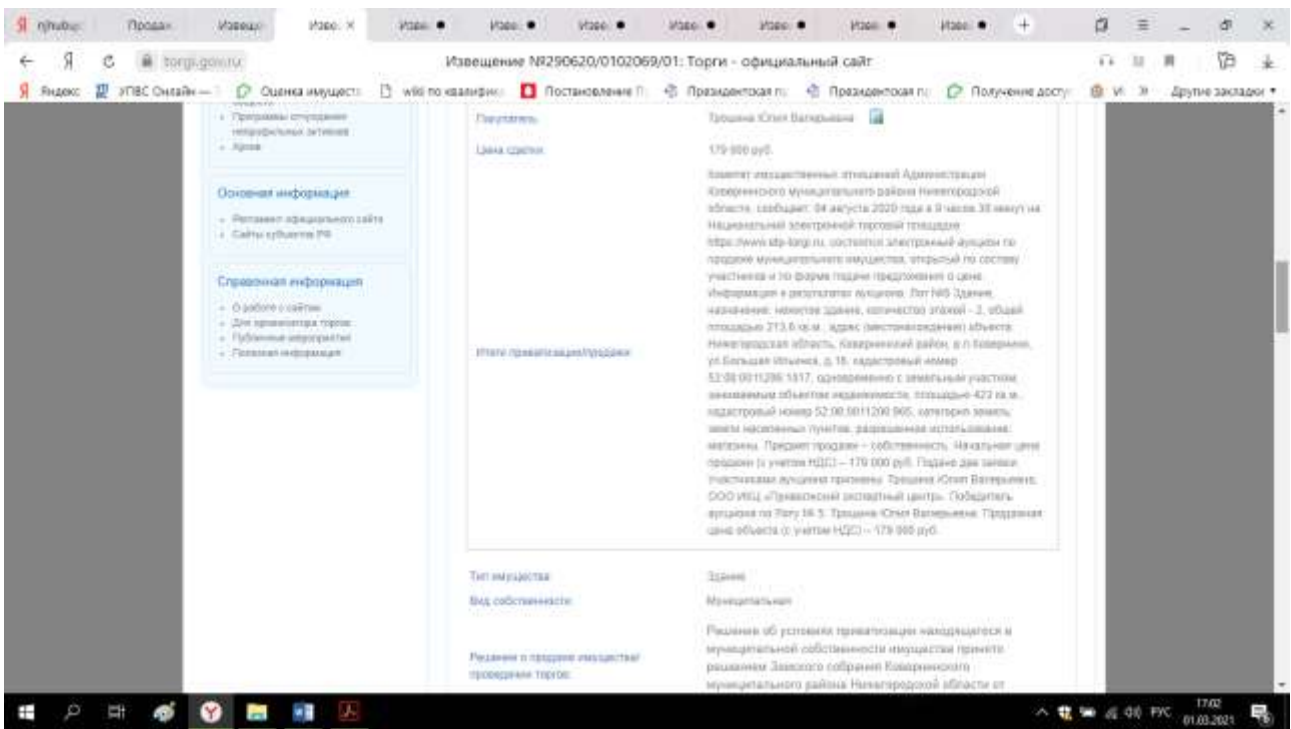
16. Приложение № 3 Объявления об аналогах.

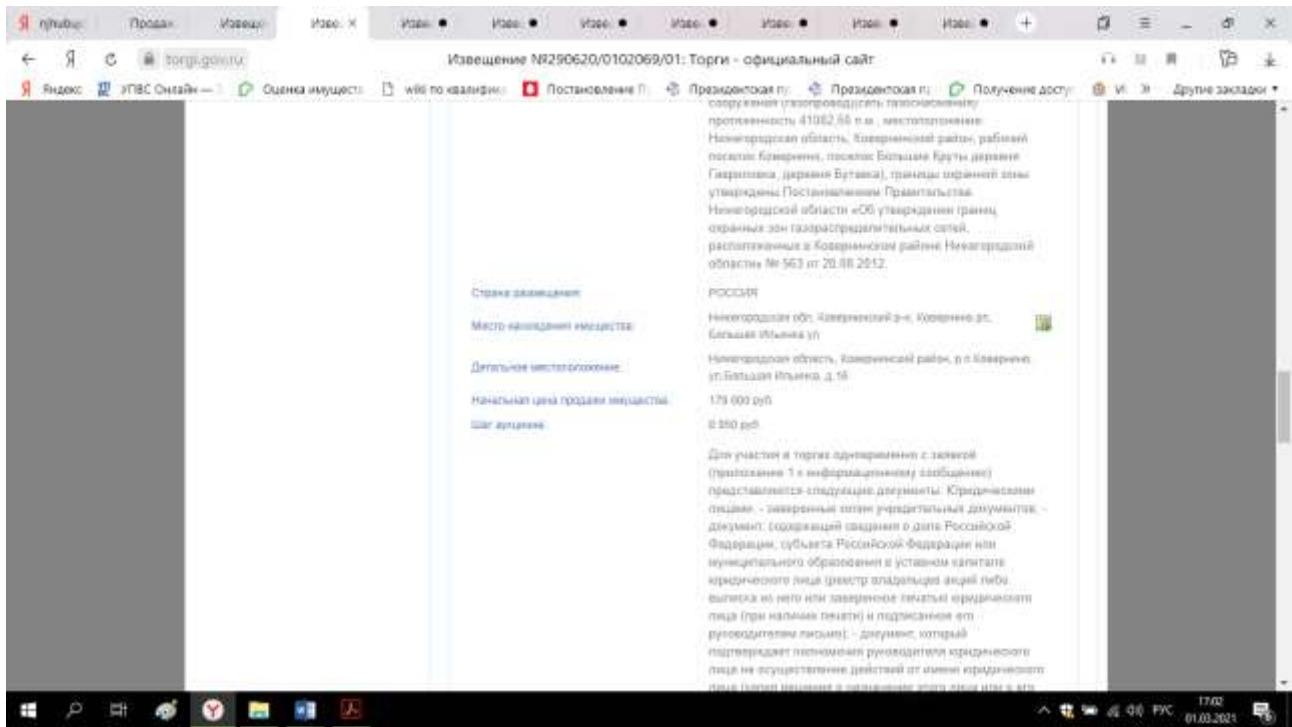
Аналоги здания



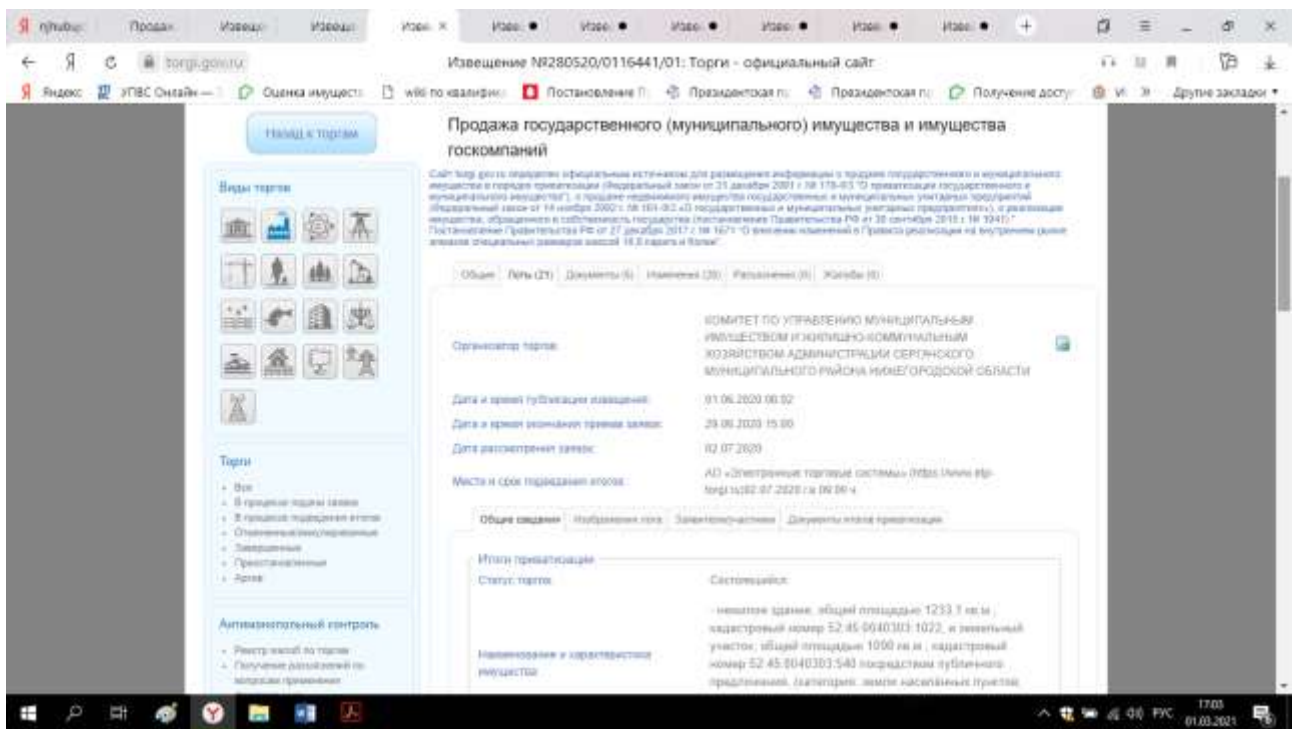
<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=44070962&lotId=44071216&prevPageN=1>

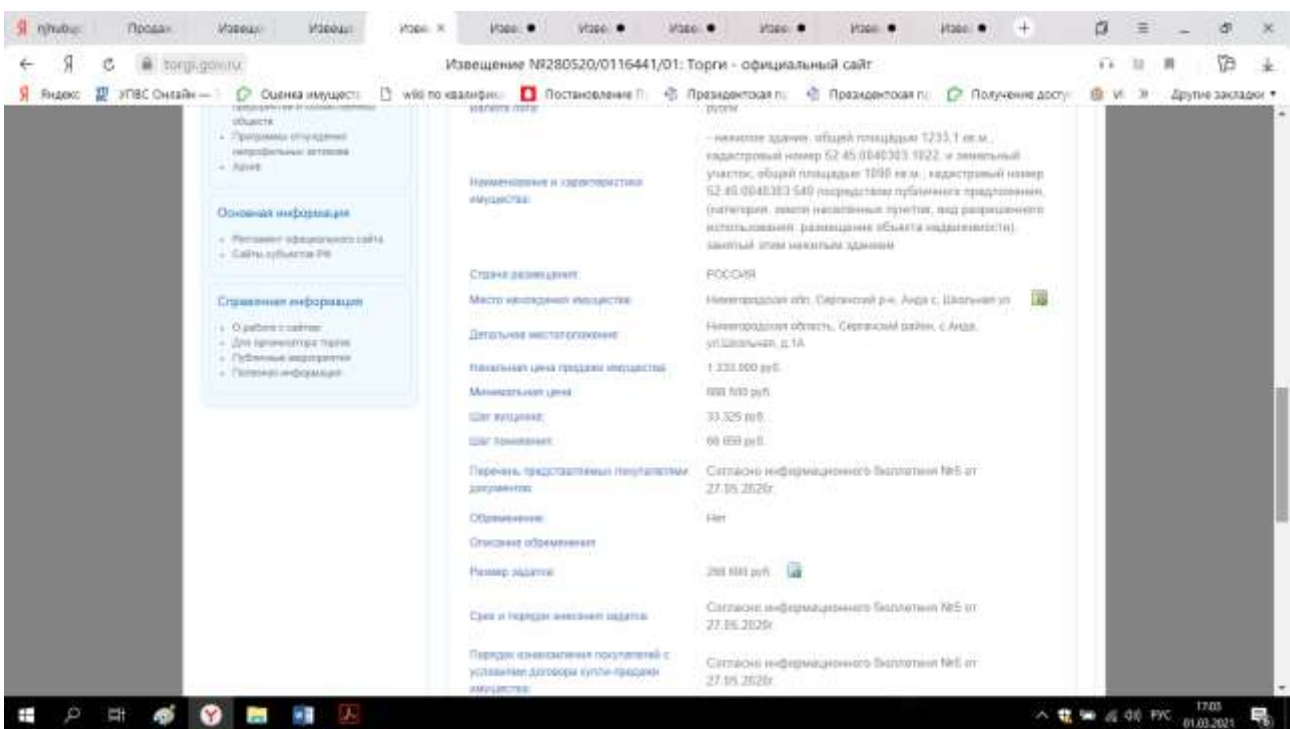
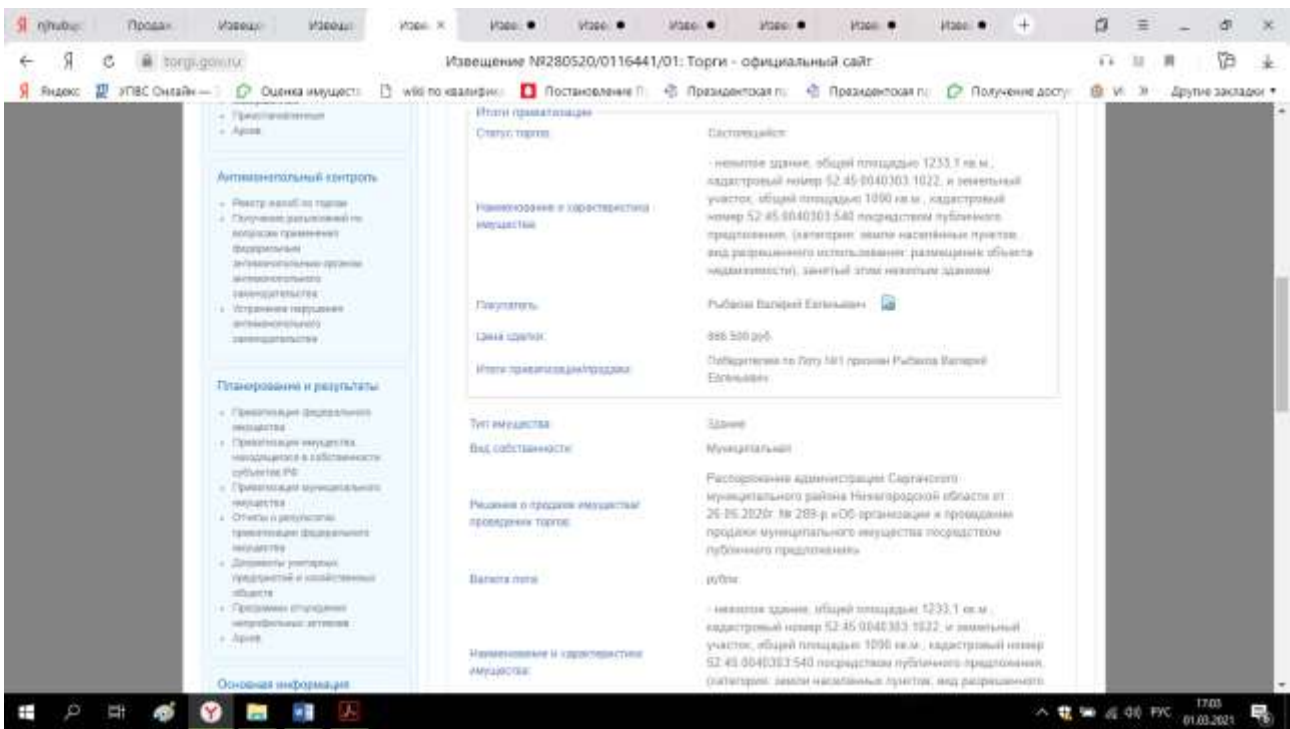




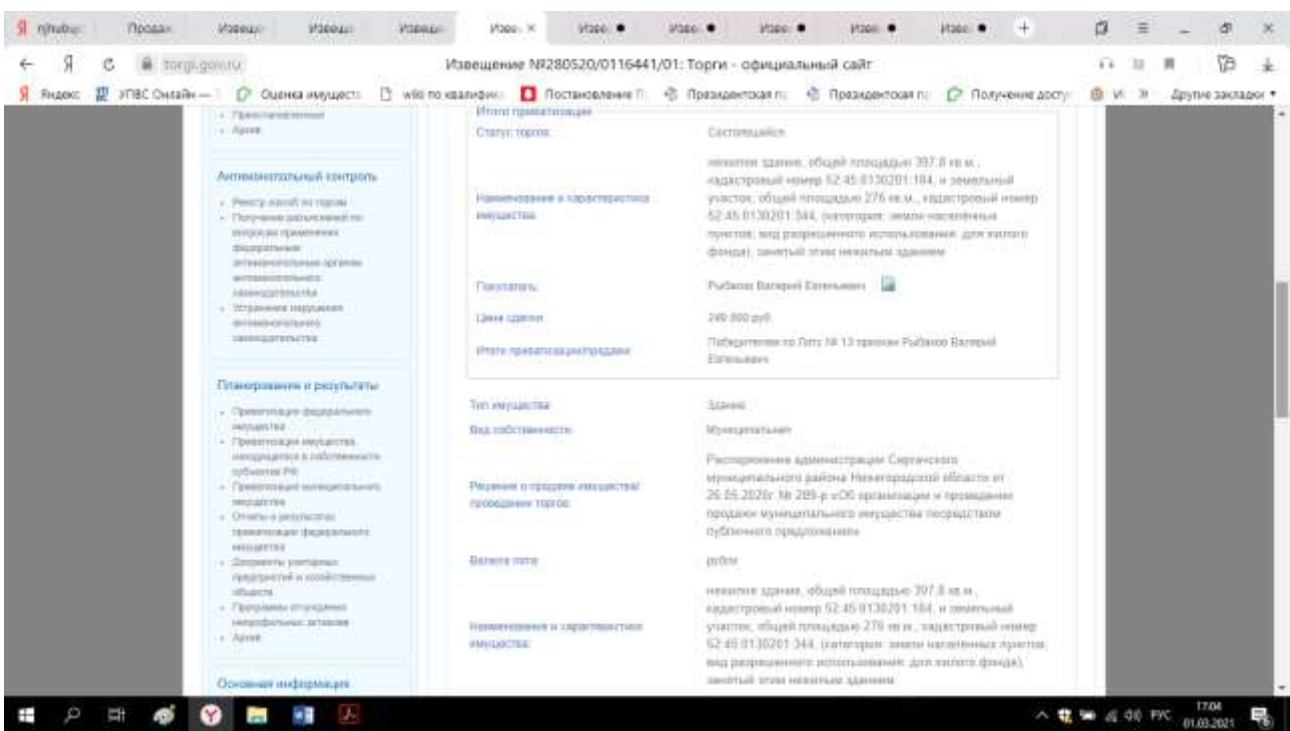
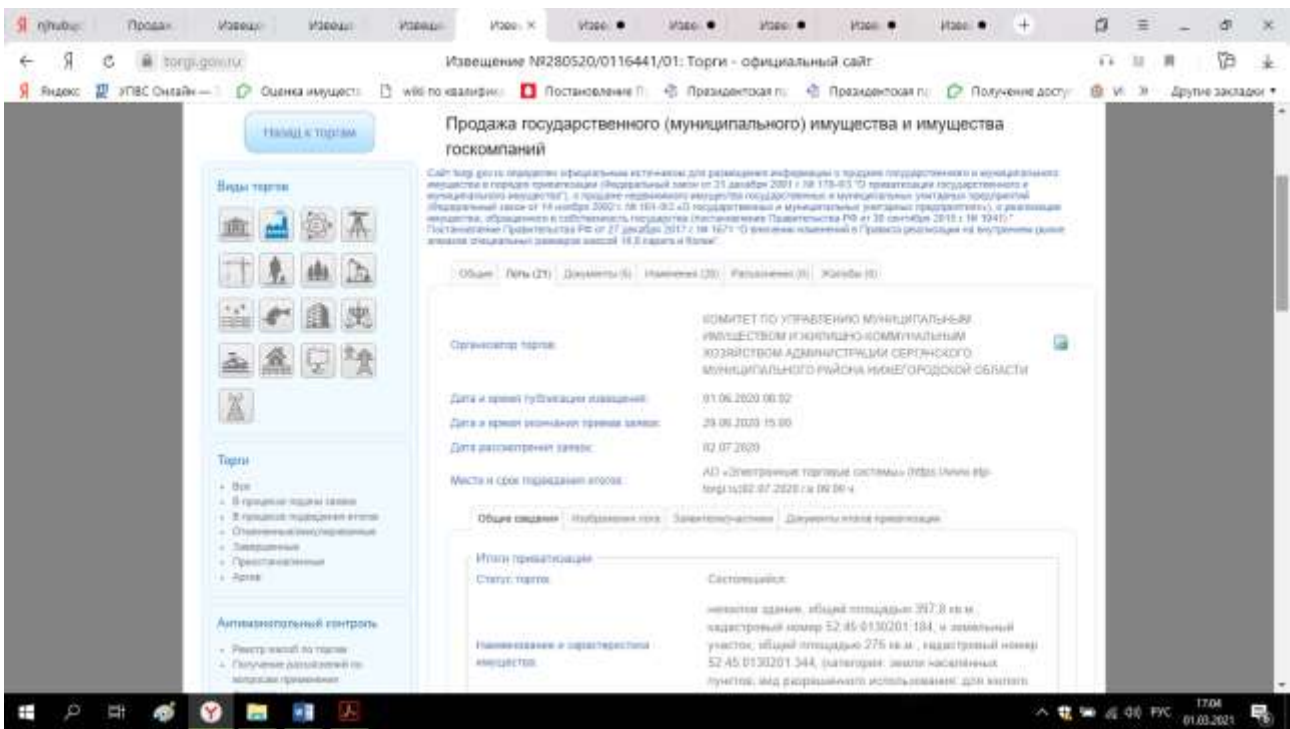


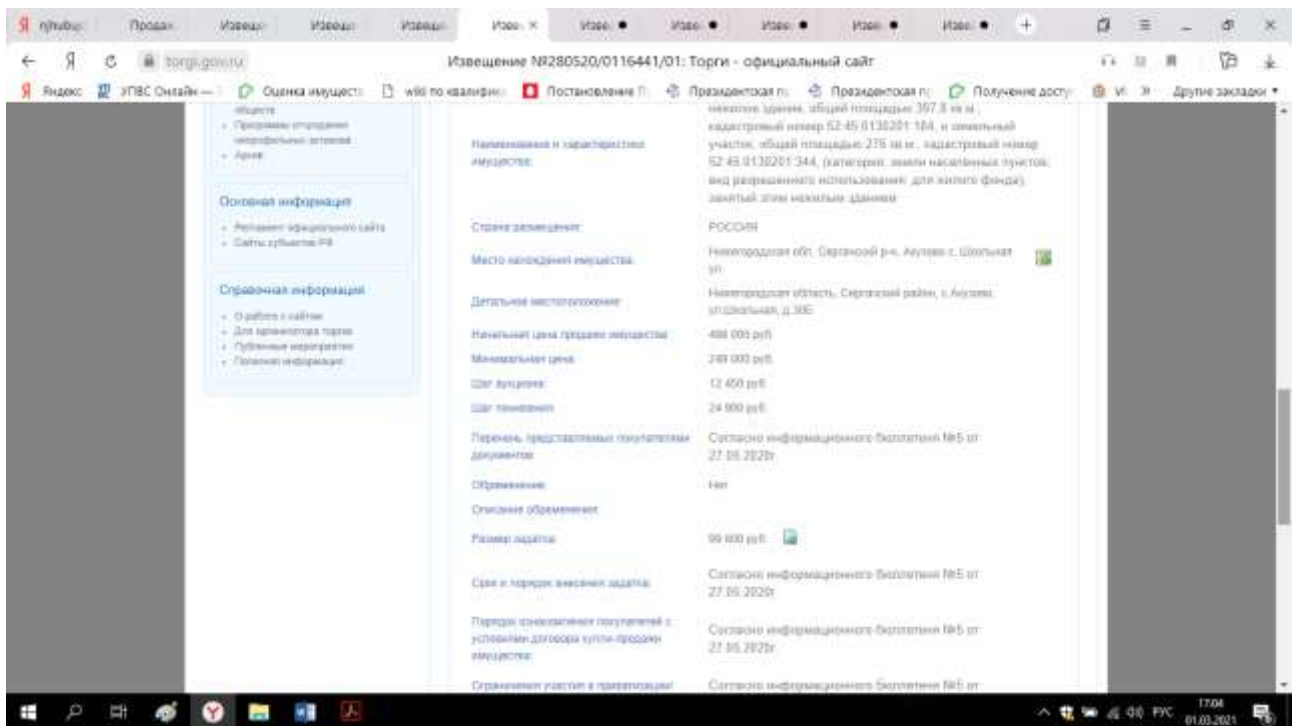
<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=44069293&lotId=44070604&prevPageN=1>



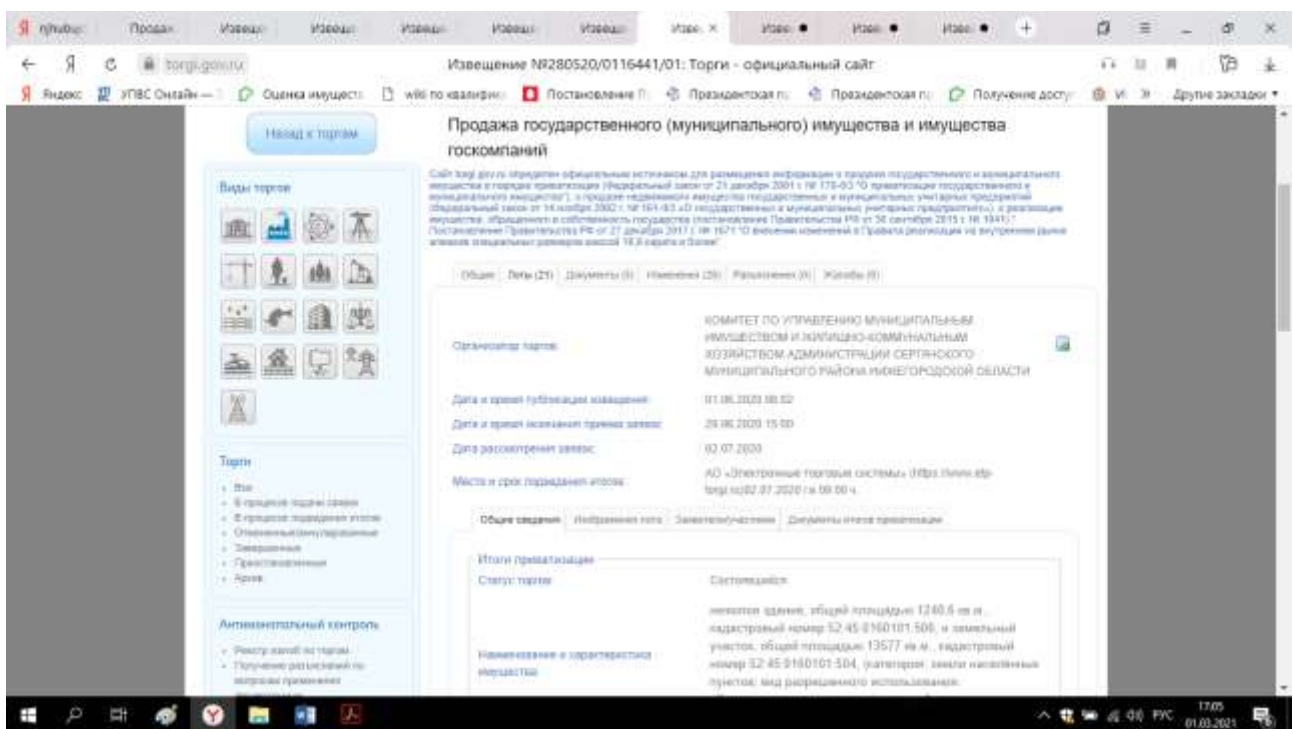


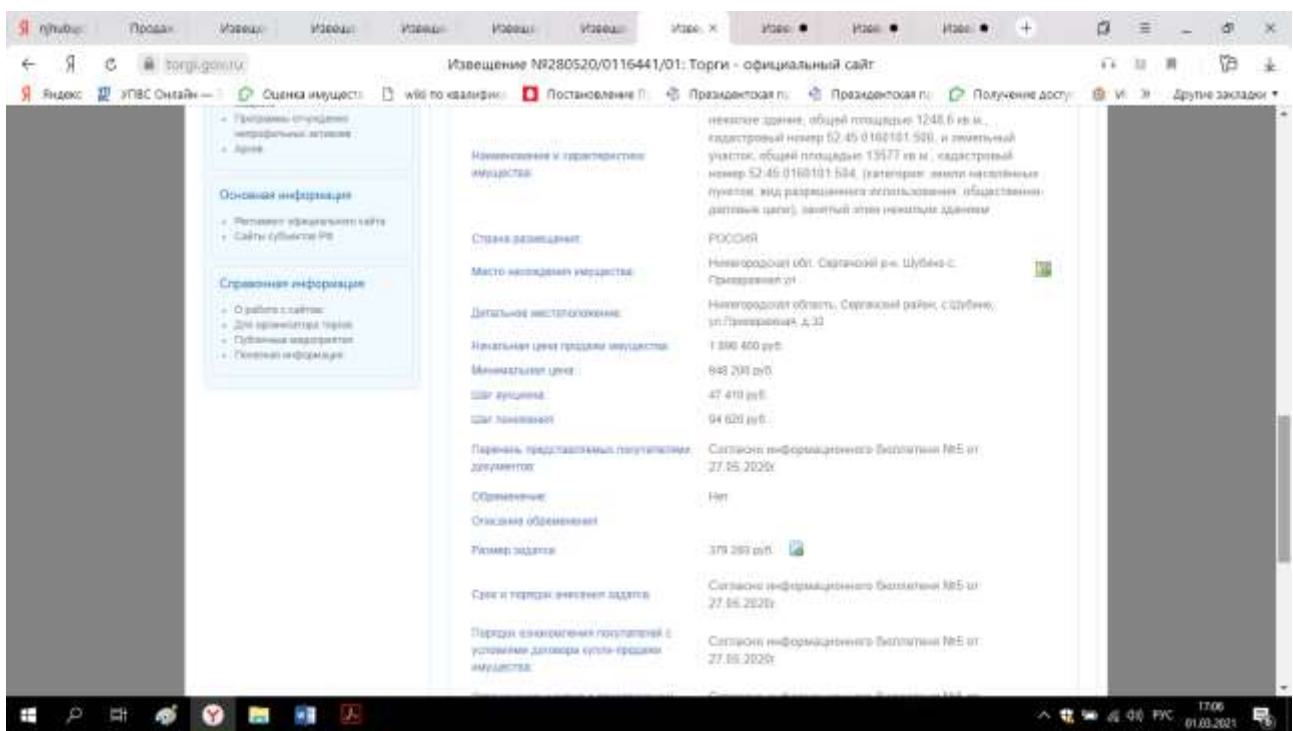
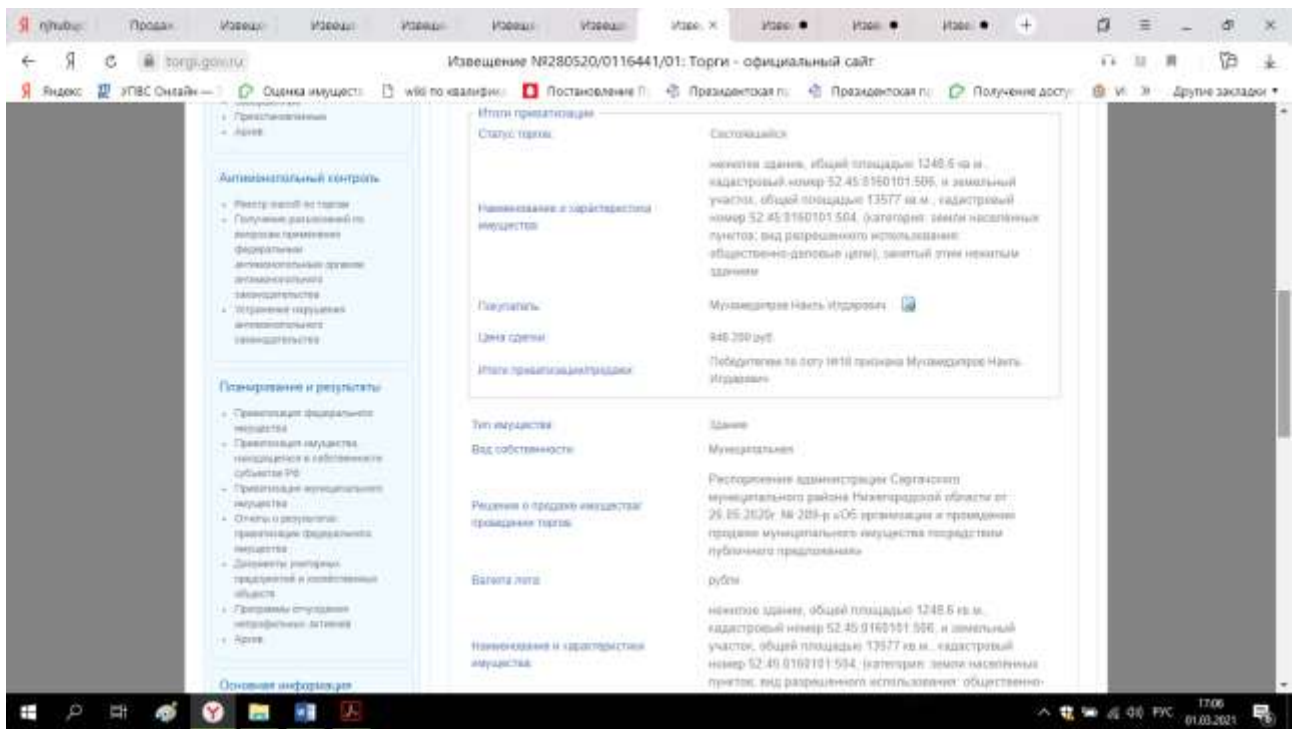
<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=43365024&lotId=43365361&prevPage=N=1>



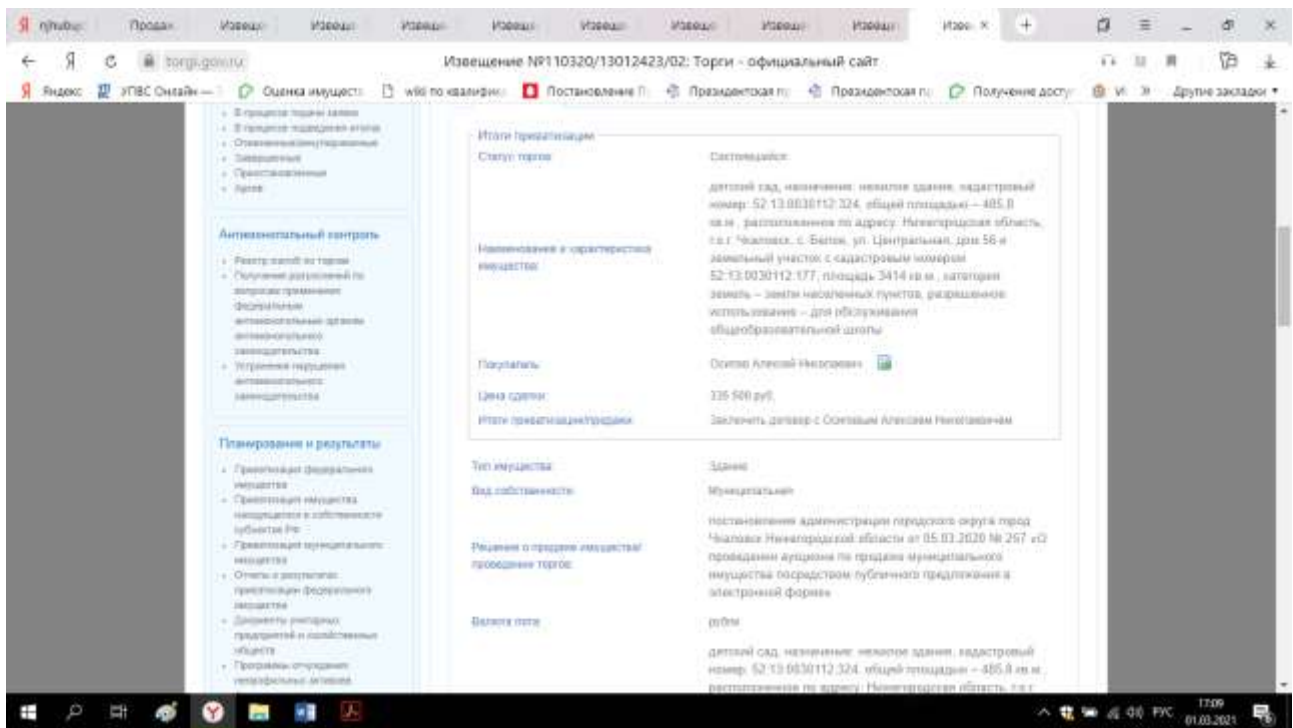
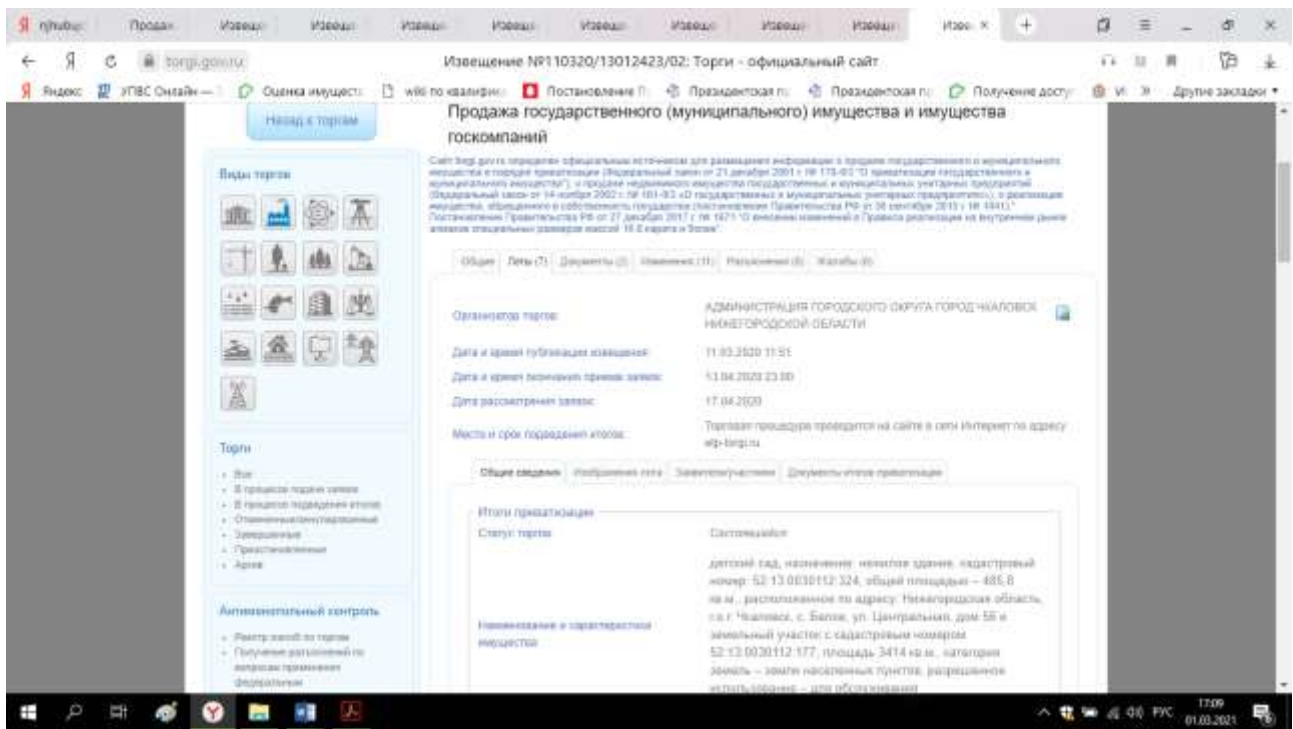


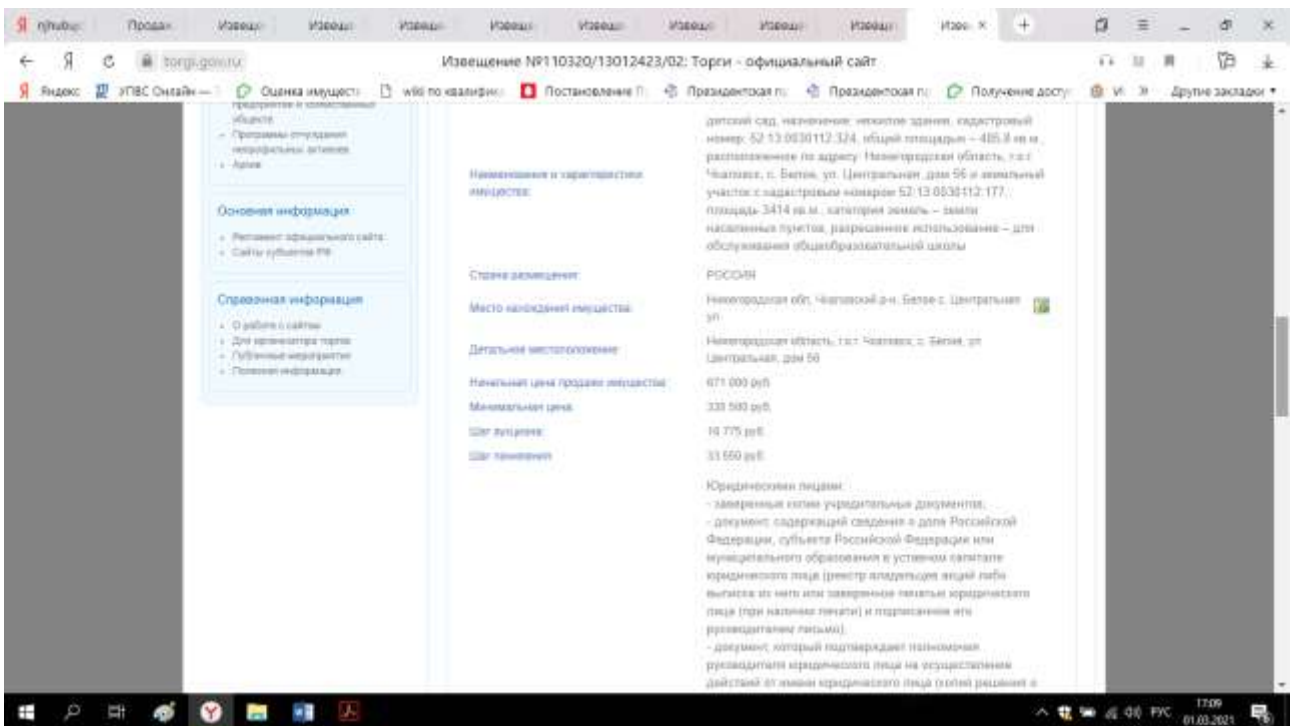
<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=43365024&lotId=43366832&prevPageN=1>





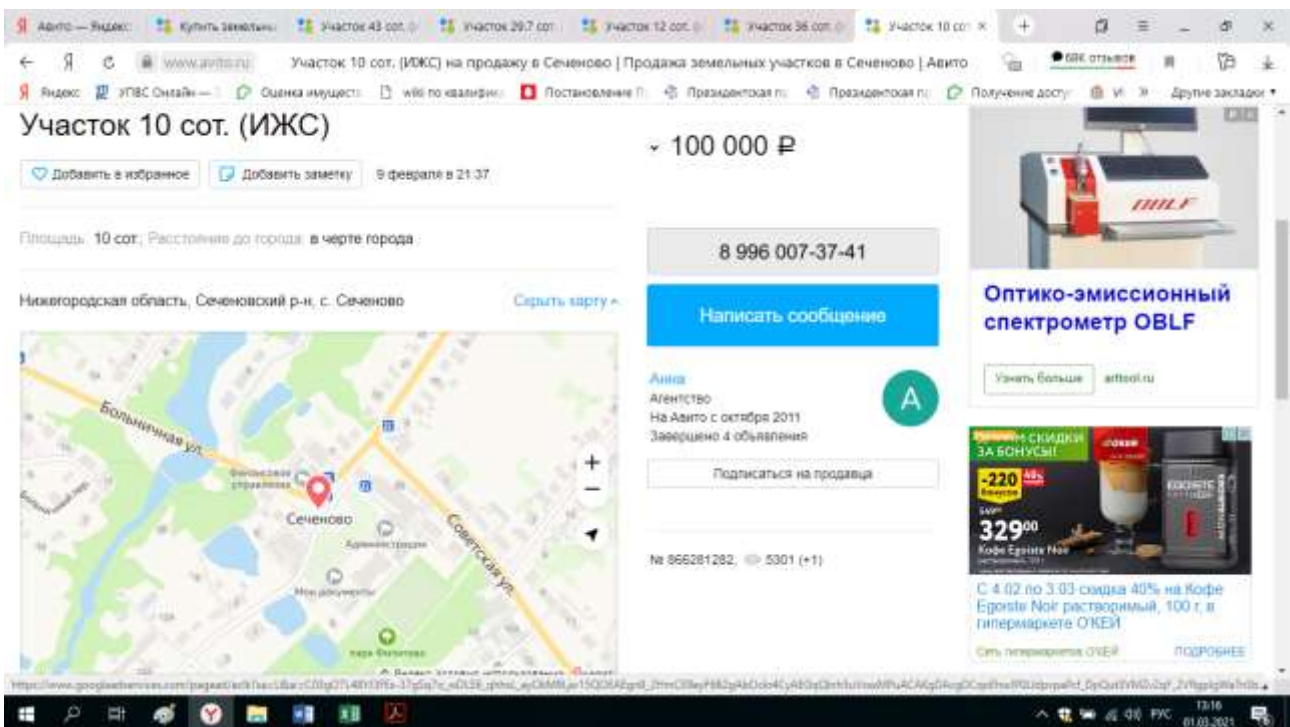
<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=43365024&lotId=43367663&prevPageN=1>



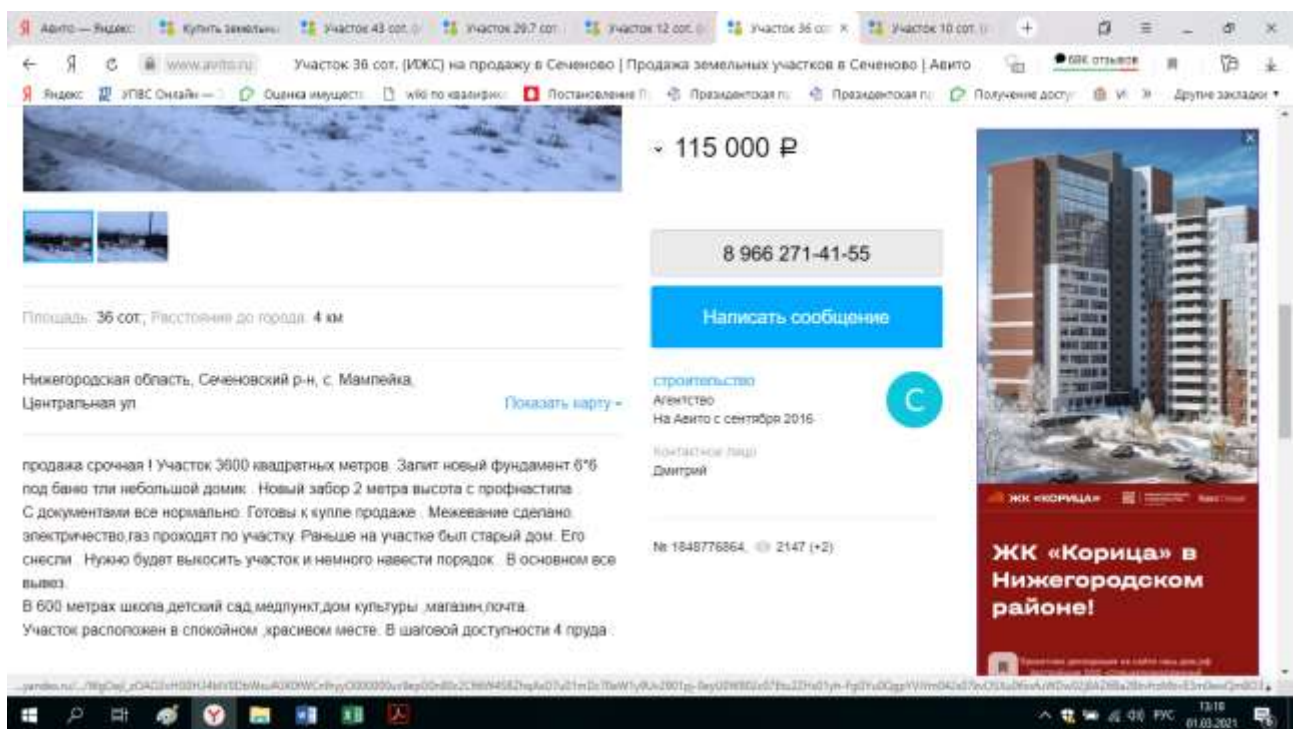
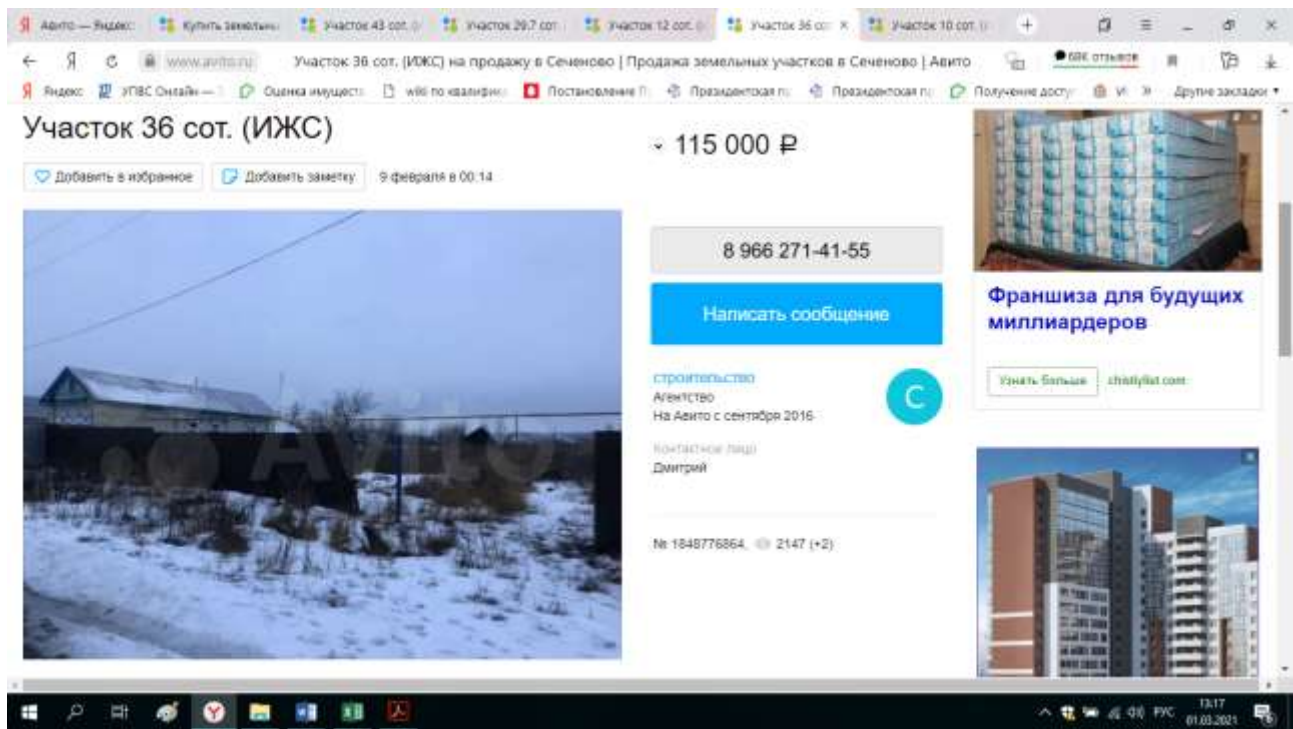


<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=41658514&lotId=41664447&prevPageN=1>

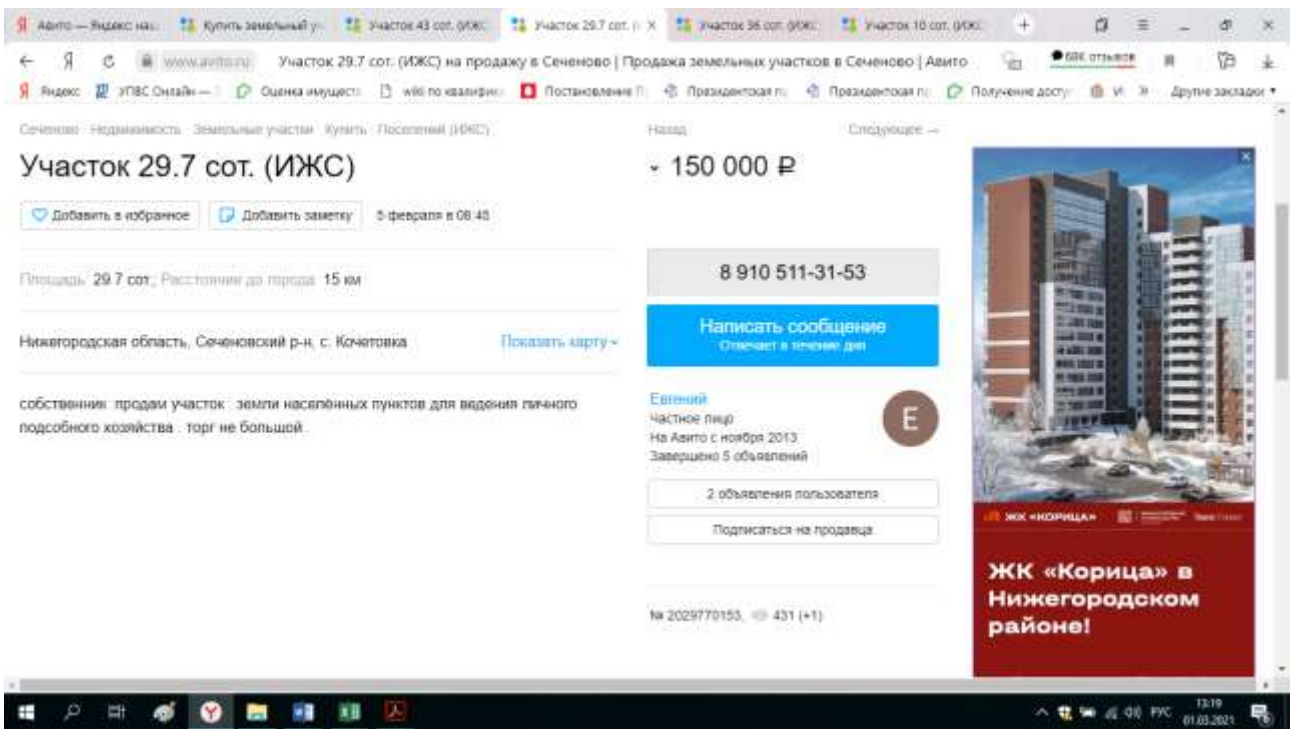
Аналоги земельного участка



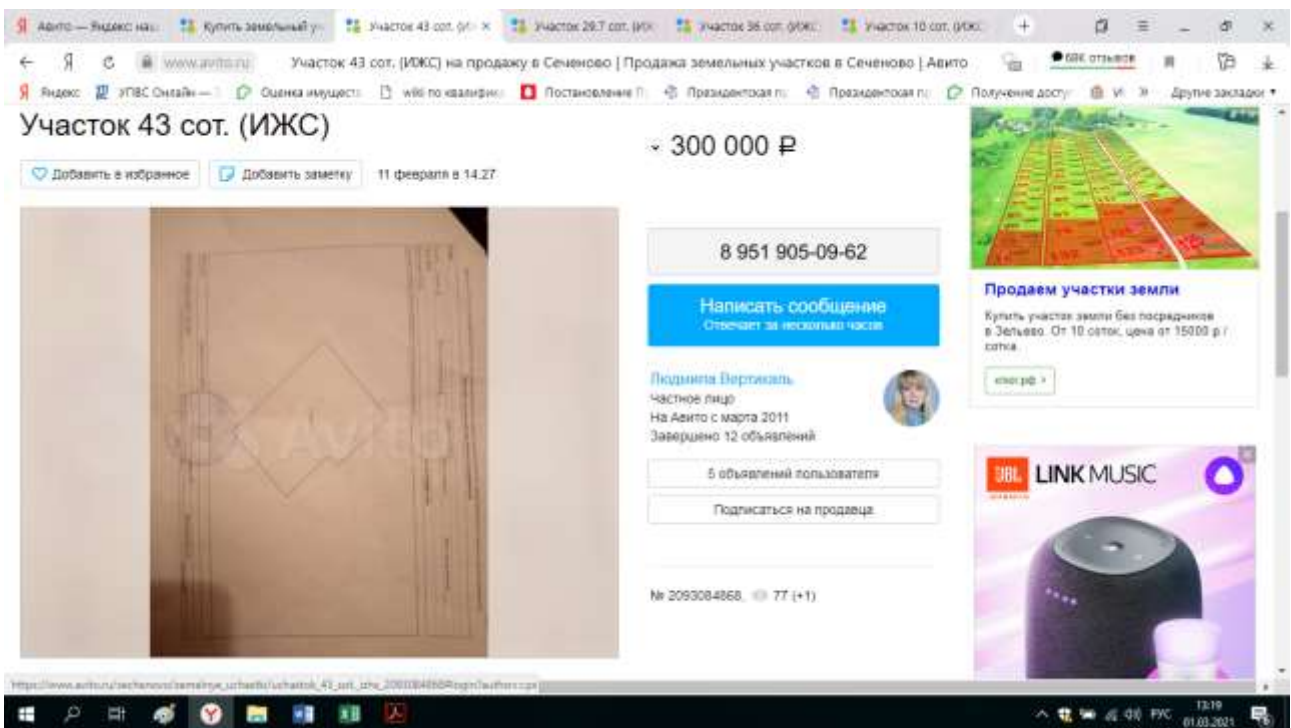
https://www.avito.ru/sechenovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_866281282



https://www.avito.ru/sechenovo/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_izhs_1848776864



https://www.avito.ru/sechenovo/zemelnye_uchastki/uchastok_29.7_sot._izhs_2029770153



Участок 43 сот. (ИЖС) на продажу в Семеново | Продажа земельных участков в Семеново | Авито

300 000 ₪

8 951 905-09-62

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Людмила Вергиль
Частное лицо
На Авито с марта 2011
Завершено 12 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2093084868. 77 (+1)

Площадь: 43 сот., Расстояние до города: 8 км

Нижегородская область, Семеновский р-н, с. Бакаревка, ул. Левада [Показать карту](#)

Продать земельный участок со старевшим домом, по документам дом и земля. На территории участка подведены все коммуникации: газ, свет. Колодец в 8 колец вниз так же на территории участка, а так же БАНЯ. Множество посадок- 4 яблони, смородина, крыжовник, вишня, цветы. Земля очень плодородная, в большой территории позволит вам построить все что захотите. Село жилое-магазин, почта, сельсовет и даже клуб. Школа и садик находятся в 2 км от села. Торг! Звоните, спрашивайте, все подробности по телефону

Покалываться

LINK MUSIC
Легендарный звук с Алисой
Купить

Акция! Доставка в подарок! 16 февраля
до 1 марта 2021 г. Получите 5000 руб. скидку
при покупке 2000 руб. наушников или колонки
при покупке 4-х 400 руб. наушников или колонки
или 2-х 200 руб. наушников или колонок

https://www.avito.ru/sechenovo/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_izhs_2093084868

17. Приложение № 5. Документы Оценщика.



ДОГОВОР ОБ ОБЯЗАТЕЛЬНОМ СТРАХОВАНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-121121-20 / 82258-7769906-19 - 888196 от «04» июля 2018 г.

«04» июля 2018 г. г. Москва/Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Индивидуальный предприниматель **Михеев Василий Васильевич**,
Полное наименование: ИП 526100805630, ИНН 526100805630, ОГРН 104502012.
Адрес регистрации: г. Нижний Новгород, ул. Чапаевская, дом 10, кв. 77

2. СТРАХОВАЩИЙ: 2.1. Страховщик **АльфаСтрахование** «АльфаСтрах»
Юридический адрес: г. Москва, ул. Дегтярская, д. 10 стр. 2

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ/ СТРАХОВАНИЙ ПЕРИОД): 3.1. Срок действия настоящего Договора составляет 12 (двенадцать) месяцев, начиная с даты подписания, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор действует исключительно в отношении профессиональной деятельности и исключает действие других договоров, заключенных в период страхования, оговоренных в настоящем Договоре.
3.3. Настоящий Договор не действует, если Страховщик уведомлен о прекращении или прекращении деятельности Страхователя.

4. СТРАХОВАЯ СУММА: 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п. 11, настоящего Договора) устанавливается в размере **1 000 000 (Одна миллион) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Рисков по договору (в соответствии с п. 11, настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. **3 000 (Три тысячи) рублей** за период страхования (включая страховой период, предусмотренный настоящим Договором) и включенная сумма в срок до **15.05.2018**.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования, утвержденными страхователем от 06.03.2017 г. (далее - **Правила страхования**).
6.2. Страхователь и Страховщик согласны с условиями страхования, предусмотренными в настоящем Договоре и включенные в приложение к настоящему Договору, Страхователь гарантирует, что сведения на Правила страхования, заявления и акты являются достоверными.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Объекты страхования по настоящему Договору являются профессиональная деятельность, связанная с работой оценщика Страхователя по обязательному возмещению вреда вследствие причинения ущерба имуществу, принадлежащим на праве собственности, и/или иному имуществу.
7.2. Объекты страхования также являются все организации, осуществляющие профессиональную деятельность по оказанию услуг по оценке имущества на территории Российской Федерации независимо от формы собственности, связанные с работой оценщиков по Страхованию Рисков по договору.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 8.1. Страховым случаем является наступление события, в котором лицу причинен ущерб, который Страхователь и Страховщик признали и возместили в соответствии с условиями страхования, факт причинения ущерба доказан Страхователем и Страхователем в результате проведения независимой экспертизы, проведенной Страхователем и Страховщиком в соответствии с условиями страхования, установленными настоящим Договором.
8.2. Страховым случаем также является событие, в котором Страхователь и Страховщик признали и возместили в соответствии с условиями страхования, факт причинения ущерба, который Страхователь и Страховщик признали и возместили в соответствии с условиями страхования, факт причинения ущерба доказан Страхователем и Страховщиком в соответствии с условиями страхования, установленными настоящим Договором.
8.3. Страховым случаем также является событие, в котором Страхователь и Страховщик признали и возместили в соответствии с условиями страхования, факт причинения ущерба, который Страхователь и Страховщик признали и возместили в соответствии с условиями страхования, факт причинения ущерба доказан Страхователем и Страховщиком в соответствии с условиями страхования, установленными настоящим Договором.

9. СТРАХОВЫЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ: 9.1. В случае причинения имущественного ущерба Страхователем по настоящему договору сумма по настоящему Договору, подлежащая выплате, рассчитывается в соответствии с п. 11, 12, 13, 14 и 15.4.4. Правил страхования.

10. ФОРМА СРЕДСТВ: 10.1. По настоящему Договору средства выплачиваются.

11. УВЕДОМЛЕНИЕ: 11.1. При возникновении и наступлении страхового случая Страхователь обязан уведомить Страховщика в письменной форме в соответствии с условиями страхования.

Сторона:	Сторона:
подписан (а):	подписан (а):
подпись (я):	подпись (я):

СТРАХОВАТЕЛЬ: ИП Михеев В.В.
Ок Страхователя
Михеев В.В.

СТРАХОВАЩИЙ: АльфаСтрахование
Ок Страховщика
Михеев В.В.




ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ВОЛНС)

№ 433-121121-20 / 82258-7769906-19 - 888196 от «04» июля 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Волнс) заключен в соответствии с условиями, указанными в Правилах страхования и Страховании, утвержденными Страхователем от 06.03.2017 г. (далее - **Правила страхования**) и Страхователем в соответствии с условиями страхования, предусмотренными в настоящем Договоре, Страхователь гарантирует, что сведения на Правила страхования, заявления и акты являются достоверными.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Индивидуальный предприниматель **Михеев Василий Васильевич**,
Полное наименование: ИП 526100805630, ИНН 526100805630, ОГРН 104502012.
Адрес регистрации: г. Нижний Новгород, ул. Чапаевская, дом 10, кв. 77

2. СТРАХОВАЩИЙ: 2.1. Страховщик **АльфаСтрахование** «АльфаСтрах»
Юридический адрес: г. Москва, ул. Дегтярская, д. 10 стр. 2

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ/ СТРАХОВАНИЙ ПЕРИОД): 3.1. Срок действия настоящего Договора составляет 12 (двенадцать) месяцев, начиная с даты подписания, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор действует исключительно в отношении профессиональной деятельности и исключает действие других договоров, заключенных в период страхования, оговоренных в настоящем Договоре.
3.3. Настоящий Договор не действует, если Страховщик уведомлен о прекращении или прекращении деятельности Страхователя.

4. СТРАХОВАЯ СУММА: 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п. 11, настоящего Договора) устанавливается в размере **1 000 000 (Одна миллион) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Рисков по договору (в соответствии с п. 11, настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. **3 000 (Три тысячи) рублей** за период страхования (включая страховой период, предусмотренный настоящим Договором) и включенная сумма в срок до **15.05.2018**.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования, утвержденными страхователем от 06.03.2017 г. (далее - **Правила страхования**).
6.2. Страхователь и Страховщик согласны с условиями страхования, предусмотренными в настоящем Договоре и включенные в приложение к настоящему Договору, Страхователь гарантирует, что сведения на Правила страхования, заявления и акты являются достоверными.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Объекты страхования по настоящему Договору являются профессиональная деятельность, связанная с работой оценщика Страхователя по обязательному возмещению вреда вследствие причинения ущерба имуществу, принадлежащим на праве собственности, и/или иному имуществу.
7.2. Объекты страхования также являются все организации, осуществляющие профессиональную деятельность по оказанию услуг по оценке имущества на территории Российской Федерации независимо от формы собственности, связанные с работой оценщиков по Страхованию Рисков по договору.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 8.1. Страховым случаем является наступление события, в котором лицу причинен ущерб, который Страхователь и Страховщик признали и возместили в соответствии с условиями страхования, факт причинения ущерба доказан Страхователем и Страхователем в результате проведения независимой экспертизы, проведенной Страхователем и Страховщиком в соответствии с условиями страхования, установленными настоящим Договором.
8.2. Страховым случаем также является событие, в котором Страхователь и Страховщик признали и возместили в соответствии с условиями страхования, факт причинения ущерба, который Страхователь и Страховщик признали и возместили в соответствии с условиями страхования, факт причинения ущерба доказан Страхователем и Страховщиком в соответствии с условиями страхования, установленными настоящим Договором.
8.3. Страховым случаем также является событие, в котором Страхователь и Страховщик признали и возместили в соответствии с условиями страхования, факт причинения ущерба, который Страхователь и Страховщик признали и возместили в соответствии с условиями страхования, факт причинения ущерба доказан Страхователем и Страховщиком в соответствии с условиями страхования, установленными настоящим Договором.

9. СТРАХОВЫЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ: 9.1. В случае причинения имущественного ущерба Страхователем по настоящему договору сумма по настоящему Договору, подлежащая выплате, рассчитывается в соответствии с п. 11, 12, 13, 14 и 15.4.4. Правил страхования.

10. ФОРМА СРЕДСТВ: 10.1. По настоящему Договору средства выплачиваются.

11. УВЕДОМЛЕНИЕ: 11.1. При возникновении и наступлении страхового случая Страхователь обязан уведомить Страховщика в письменной форме в соответствии с условиями страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ИП Михеев В.В.
Ок Страхователя
Михеев В.В.

СТРАХОВАЩИЙ: АльфаСтрахование
Ок Страховщика
Михеев В.В.

