

ООО «ГОРОЦЕНКА»

## Отчёт об оценке №6094

**определение рыночной стоимости объекта оценки. Объект оценки:  
нежилое отдельно стоящее здание (детское отделение) площадью 510,0  
кв. м и земельный участок площадью 7066,0 кв. м по адресу:  
Нижегородская область, Чкаловский район, Чкаловск,  
ул.Комсомольская, дом 10; адрес земельного участка: Российская  
Федерация, Нижегородская область, городской округ город Чкаловск,  
г.Чкаловск**



**ЗАКАЗЧИК:**

**Администрация городского округа город  
Чкаловск Нижегородской области**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «ГОРОЦЕНКА»**

**Нижний Новгород 2021 г.**

## Оглавление:

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ), ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ.....</b>	<b>4</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>5</b>
<b>4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>7</b>
4.1. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.....	7
4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
4.3 Вид определяемой стоимости.....	8
4.4 Сертификат качества оценки.....	9
<b>5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>10</b>
5.1. Месторасположение объекта оценки.....	10
5.2. Описание объекта оценки.....	14
<b>6. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....</b>	<b>15</b>
6.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.....	15
5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки (Нижегородская область) на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (источники информации: <a href="https://nizhstat.gks.ru/storage/mediabank/i03NRPJH/Doklad_11-2020.pdf">https://nizhstat.gks.ru/storage/mediabank/i03NRPJH/Doklad_11-2020.pdf</a> .....	18
Классификация рынка недвижимости.....	19
6.2 Анализ современного состояния рынка недвижимости по состоянию на дату проведения оценки. 20	
6.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.....	32
<b>7. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ).....</b>	<b>33</b>
<b>8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>35</b>
8.1.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА БЕЗ УЧЕТА ИЗНОСА.....	36
8.2.ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА.....	37
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА.....	38
8.4. Функциональный износ.....	38
8.5. Внешний износ.....	39
8.6. Расчет стоимости земельного участка.....	39
<b>9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>47</b>
<b>11. АНАЛИЗ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ КАЖДОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>56</b>
<b>12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>58</b>
<b>13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>60</b>
<b>14. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>61</b>
<b>15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ:.....</b>	<b>61</b>

## 1. Основные факты и выводы

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая недвижимое имущество

- **Вид объекта оценки** – недвижимое имущество
- **объект оценки** – нежилое отдельно стоящее здание (детское отделение) площадью 510,0 кв. м и земельный участок площадью 7066,0 кв. м
- **Адрес объекта недвижимости** - Нижегородская область, Чкаловский район, Чкаловск, ул.Комсомольская, дом 10; адрес земельного участка: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Чкаловск, г.Чкаловск
- **Вид права** — собственность. Правообладатель (правообладатели): Городской округ город Чкаловск Нижегородской области
- **Субъект права** — Городской округ город Чкаловск Нижегородской области
- **Порядковый номер отчета** – 6094
- **Вид определяемой стоимости** — рыночная
- **Цель оценки** - определение рыночной стоимости объекта оценки
- **Предполагаемое использование результатов оценки** - возможная продажа объекта недвижимости
- **Основание для проведения оценки** – договор №1678 от 04.08.2021 года
- **Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта недвижимости** – Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»; Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; СПОД РОО 2020, утвержденных Советом РОО 29.12.2020 года, протокол №29. Обоснования применения стандартов: Стандарты устанавливают требования к составлению и содержанию отчета об оценке, раскрывают цель оценки, определение рыночной стоимости и определяют общие понятия оценки и требования к проведению оценки. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
- **Дата определения стоимости объекта оценки, дата осмотра** — 04.08.2021 года
- **Срок проведения оценки** - 04.08.2021 года - 04.08.2021 года
- **Дата составления отчета** - 04.08.2021 года

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

- **Затратный подход** – результаты не учитывались
- **Доходный подход** – не применялся
- **Сравнительный подход** – 1 997 670 руб.

#### 1.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости.

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

Пределы применения — возможная продажа объекта недвижимости.

Таблица №1 «Итоговое заключение о рыночной стоимости имущества»

Наименование объекта/площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
нежилое здание с земельным участком	1998000
В том числе, стоимость земельного участка, руб.	565000
В том числе, величина НДС (20%), руб.	238833,33
В том числе, стоимость здания без учета НДС (20%), руб.	1194166,67

Директор ООО «ГОРОЦЕНКА»

БАРЫШЕВА Е.В.

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

- 1. объект оценки:** нежилое отдельно стоящее здание (детское отделение) площадью 510,0 кв. м и земельный участок площадью 7066,0 кв. м
- 2. Адрес:** Нижегородская область, Чкаловский район, Чкаловск, ул.Комсомольская, дом 10; адрес земельного участка: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Чкаловск, г.Чкаловск.
- 3. Данные о правах на объект оценки:** собственность. Правообладатель (правообладатели): Городской округ город Чкаловск Нижегородской области
- 4. Имущественные права на объект оценки:** собственность. Правообладатель (правообладатели): Городской округ город Чкаловск Нижегородской области
- 5. Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки
- 6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** возможная продажа объекта недвижимости
- 7. Вид стоимости:** рыночная
- 8. Дата оценки, дата определения стоимости объекта оценки, дата осмотра:** 04.08.2021 года
- 9. Срок проведения оценки:** 04.08.2021 года - 04.08.2021 года
- 10. Дата составления отчета — 04.08.2021 года**
- 11. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):** нежилое здание (детское отделение) площадью 510,0 кв.м и земельный участок площадью 7066,0 кв. м.
- 12. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики по данным выписки из ЕГРН:** нежилое здание (детское отделение) этажность — 1, год постройки — данные отсутствуют площадь 510,0 кв. м и земельный участок площадью 7066,0 кв. м (категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование — амбулаторно-поликлиническое обслуживание, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов).
- 13. Допущения о ограничения, на которых должна основываться оценка:** Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав пользования на оцениваемое имущество.

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

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

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

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

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

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

---

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

- **Сведения о заказчике оценки** – Администрация городского округа город Чкаловск Нижегородской области в лице главы местного самоуправления Кудряшова Александра Геннадьевича, действующего на основании Устава городского округа город Чкаловск Нижегородской области. Адрес: Нижегородская область, гор.Чкаловск, пл.Комсомольская, дом 2. ИНН 5236003643 КПП 523601001 ОГРН 1155248002876 от 29.12.2015 г.

- **Сведения об оценщиках, проводивших оценку:**

- Барышева Евгения Владимировна

- Диплом о профессиональной переподготовке (Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета) ПП №435602 выдан 10.06.2002 года; удостоверение о повышении квалификации №006454 от 28.06.2019 года. Стаж работы в оценочной деятельности более 15 лет. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №008997-1 от 04.04.2018 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 016173-2 от 21.12.2018 года. Квалификационный аттестат № 025260-1, выдан 15.07.2021 года, срок действия аттестата заканчивается 15.07.2024 года.

- Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор - Общество с ограниченной ответственностью «ГОРОЦЕНКА». ОГРН — 1025202397318, дата присвоения ОГРН 24.02.2011 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 603086 г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 12, офис 102.
- Барышева Е. В. является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», номер согласно реестра №002616, дата включения в реестр 03 января 2008 года. Гражданская ответственность застрахована САО "РЕСО-Гарантия» на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, страховой полис № 922/1969740160, дата выдачи полиса 07.06.2021 года, срок страхования с 29.06.2021 года по 28.06.2022 года.
- Номер контактного телефона 8-910-885-9667, почтовый адрес: г.Нижний Новгород, Мещерский бульвар, дом 11, кв.118, адрес электронной почты оценщика [contact@gorocenka-nn.ru](mailto:contact@gorocenka-nn.ru)
- Место нахождения оценщика, выполнившего отчет об оценке, совпадает с местонахождением юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: 603086 г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 12, офис 102.
- Иные специалисты к проведению оценки не привлекались.
- Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, юридическое лицо — заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- При проведении оценки отсутствовало вмешательство заказчика и иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
- ООО «ГОРОЦЕНКА» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- **Сведения об юридическом лице, заключившем договор на оценку** – Общество с ограниченной ответственностью «ГОРОЦЕНКА». Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 603086 г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 12, офис 102. ИНН 5252968795. ОГРН — 1025202397318, дата присвоения ОГРН – 24.02.2011 г.
- В штате ООО «ГОРОЦЕНКА» на постоянной основе работает более двух оценщиков, в том числе Барышев Владимир Анатольевич. Диплом о профессиональной переподготовке (Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета) ПП №435627 выдан 30.10.2001 года, Барышева Евгения Владимировна, диплом о профессиональной переподготовке (Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета) ПП №435602 выдан 10.06.2002 года.

- Гражданская ответственность ООО «ГОРОЦЕНКА» застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 30 000 000 рублей, страховой полис № 922/1855887593 от 13.11.2020 года, срок страхования с 29.11.2020 года по 28.11.2021 года.

#### 4. Общие сведения

- **Порядковый номер отчета** – 6094
- **Вид определяемой стоимости** - рыночная
- **Цели и задачи проведения оценки объекта оценки** — определение рыночной стоимости объекта оценки
- **Предполагаемое использование результатов оценки** — возможная продажа объекта недвижимости
- **Основание для проведения оценки** – договор №1678 от 04.08.2021 года
- **Дата определения стоимости** — 04.08.2021 года
- **Дата составления отчета** - 04.08.2021 года
- **Срок проведения оценки** - 04.08.2021 года - 04.08.2021 года

##### 4.1. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими условиями:

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

выполненная другим оценщиком (экспертом — оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.

#### **4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки – Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»; Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; СПОД РОО 2020, утвержденных Советом РОО 29.12.2020 года, протокол №29. Обоснования применения стандартов: Стандарты устанавливают требования к составлению и содержанию отчета об оценке, раскрывают цель оценки, определение рыночной стоимости и определяют общие понятия оценки и требования к проведению оценки. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

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

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

#### **4.3 Вид определяемой стоимости**

Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая право владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т. п.; объект оценки - нежилое отдельно стоящее здание (детское отделение) площадью 510,0 кв. м и земельный участок площадью 7066,0 кв. м, расположенном по адресу: Нижегородская область, Чкаловский район, Чкаловск, ул.Комсомольская, дом 10; адрес земельного участка: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Чкаловск, г.Чкаловск.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение



- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:
  - при изъятии имущества для государственных нужд
  - при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества
  - при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке
  - при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал
  - при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства
  - при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

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

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

#### 4.4 Сертификат качества оценки

- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ и расчеты, делались предложения и выводы, были собраны Оценщиком и являются, на взгляд Оценщика, достоверным и не содержат фактических ошибок.

- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета.
- Проведение оценки и составление Отчета осуществлялось в соответствии с действующим федеральным стандартами в области оценки: Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»; Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; СПОД РОО 2020, утвержденных Советом РОО 29.12.2020 года, протокол №29. Обоснования применения стандартов: Стандарты устанавливают требования к составлению и содержанию отчета об оценке, раскрывают цель оценки, определение рыночной стоимости и определяют общие понятия оценки и требования к проведению оценки. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует не предвзято.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объектов, а также не связано с заранее predetermined стоимостями, определенными в пользу Заказчика или какого-либо третьего лица.

## **5. Описание объекта оценки**

### **5.1. Месторасположение объекта оценки**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Добыча полезных ископаемых**

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

#### **Машиностроение и металлообработка**

Предприятия машиностроения и металлообработки производят грузовые и легковые автомобили, автобусы, гусеничные тягачи, автомобильные узлы, детали и агрегаты, речные и морские суда, автомобильные и судовые двигатели внутреннего сгорания, самолёты, станки, приборы, инструменты, оборудование для химической, лёгкой, пищевой промышленности, телевизоры и др.: [Нижний Новгород](#) — ОАО «ГАЗ», ПО «Нижегородский машзавод», авиастроительный завод «Сокол», ПО «Завод Красное Сормово», АО «Нижегородский завод Нител»; города Павлово, [Арзамас](#) и др.

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

#### **Лёгкая и пищевая промышленность**

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

#### **Промышленность строительных материалов**

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

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

#### **Химическая промышленность**

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

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

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

#### **Электроэнергетика**

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

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

парогазовой ТЭЦ электрической мощностью 900 МВт и тепловой мощностью 840 Гкал/час.

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

В Балахне функционирует Нижегородская ГРЭС.

Запланировано строительство Нижегородской АЭС.

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

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

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

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

### Ресурсы

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

**Минеральные ресурсы.** На территории района выявлены запасы некоторых минеральных ресурсов. К ним относятся запасы [гипса](#) и [иангидрита](#) — около 2000000 м<sup>3</sup>, глины для строительной керамики — около 1000000 м<sup>3</sup>. Возможно выявление залежей карбонатных пород. Встречаются проявления стекольных песков. В южной части района находятся значительные площади торфяника, основная часть которого располагается в Володарском районе и Ивановской области.

**Лесные ресурсы.** Чкаловский район относится к многолесным районам области. Его лесистость составляет 54 %. Чкаловский район находится в подзоне елово-широколиственных (смешанных) лесов. На юге района встречаются сосновые и елово-сосновые леса. Общая площадь лесных земель района составляет 46500 гектар, в том числе леса 1 группы — 44300 гектар. По состоянию на [1 января 2000](#) общий запас древесины равен 6076000 м<sup>3</sup>, в том числе хвойные породы — 4097000 м<sup>3</sup>, запас спелых пород составляет 115000 м<sup>3</sup>. Расчетная лесосека по главному пользованию равна 8600 м<sup>3</sup>. Площадь насаждений, нуждающихся в [рубках ухода](#) и санитарных рубках, равна 15000 гектар, ежегодный размер пользования от всех рубок леса составляет 20000 м<sup>3</sup>.

**Водные ресурсы.** Основу водных ресурсов территории формирует [Горьковское водохранилище](#), по берегам которого проходит граница Чкаловского района. Уровень воды водохранилища колеблется от 84 метров над уровнем моря с мая по декабрь, что соответствует нормальному проектному горизонту, до 82 метров — с декабря до середины

апреля. По территории района протекает множество ручьев и небольших речек. [Троца](#), Дорок, Санахта, Юг, Черная имеют протяженность более 10 км. Среднегодовой модуль стока поверхностных вод района равен среднеобластному — 5,5 л/сек с км<sup>2</sup> — и обозначает количество воды в литрах, стекающее в секунду с 1 м<sup>2</sup> площади бассейна. Ресурсы поверхностных вод Чкаловского района, таким образом, составляют 151700000 м<sup>3</sup> в год.

### **Культура и образование**

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

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

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

**Памятники архитектуры и истории.** Памятниками архитектуры и истории района являются в основном культовые учреждения постройки начала [XVIII века](#):

Покровская церковь (время постройки [1780 год](#)) — село Мулино. Церковь деревянная, двухпрестольная, построена в честь Покрова Пресвятой Богородицы. Храм срублен из двух восьмериков на четверике с двумя невысокими прирубами — [алтарем](#) и трапезной. Позднее трапезная была расширена, а с запада встала колокольня;

Преображенская церковь (Спасо-Преображенский Собор) — село Пурех (первая половина [XVII века](#)). Церковь построена [Дмитрием Пожарским](#) в память освобождения Москвы от иноземных захватчиков, каменная, в честь Преображения Господня, имеет семипрестольную трапезную;

[Преображенская церковь \(1819—1835 гг.\)](#) — село [Вершилово](#). Большой и высокий цилиндр церкви поставлен на кубическое основание и дополнен особыми выступами, которые крестообразно прислонены к нему с четырех сторон света. Нижняя часть боковых фасадов украшена портиками. Общий силуэт сооружения дополняет башня колокольни. Церковь каменная в честь Преображения господня, трехпрестольная;

Церковь в честь Рождества Пресвятой Богородицы ([1824 год](#)) — рабочий посёлок [Катунки](#). Церковь каменная, трехпрестольная;

Дом А. М. Мерзлякова (ныне Есиных), построен в [1860 году](#) — деревня Мякотино. Сохранены первоначальная планировка дома, его конструкции, архитектурные детали, многие элементы интерьера. Раскрашенная в разные цвета барельефная резьба на деталях является вершиной крестьянского искусства.

**Учреждения культуры.** Мемориальный музейно-выставочный комплекс, в который входят государственный музей В. П. Чкалова, картинная галерея им. А. М. Каманина, народный музей «Василева Слобода» и выставочный зал. В районе имеются два центра ремесел, один находится в городе Чкаловске, другой — в селе Новинках. Кроме

вышеперечисленных учреждений культуры в районе функционируют Чкаловский дворец культуры, 17 клубных учреждений, 16 библиотек, 1 передвижное клубное учреждение, детская школа искусств.

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

## 5.2. Описание объекта оценки

Таблица №3 «Описание объекта оценки»

При сборе информации об оцениваемых объектах недвижимости оценщик или его представитель проводил осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки: выписка из ЕГРН.

Сведения о правообладателях.

Правообладатель (правообладатели): собственность. Правообладатель (правообладатели): Городской округ город Чкаловск Нижегородской области

Балансовая стоимость объекта оценки отсутствует.

№ п/п	Характеристики объекта недвижимости	
1.	Информация по земельному участку	
1.1	Рельеф участка	Рельеф участка ровный.
1.2	Улучшения земельного участка	Существующее здания
1.3	Кадастровый паспорт	-
2.	Местоположение	
2.1	Местоположение в районе	объект оценки расположен в Чкаловском районе Нижегородской области
2.2	Адрес	Нижегородская область, Чкаловский район, Чкаловск, ул.Комсомольская, дом 10; адрес земельного участка: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Чкаловск, г.Чкаловск
2.3	Преобладающий тип застройки	Жилая
2.4	Близость к объектам социально-бытовой сферы	Хорошая
2.5	Прочие особенности местоположения	-
3	Физические характеристики улучшений объекта недвижимости	
3.1	Назначение	Нежилое

3.2	Использование	Не используется
3.3	Возможное использование	любое
3.4	Общая площадь, м <sup>2</sup>	510,0
3.5	Этажность	1
3.7	Год постройки здания/год ремонта помещения	Данные отсутствуют
3.9	Физическое состояние здания	Требуется ремонт
3.10	Наличие/отсутствие отдельного входа	Да
3.11	Расположение на красной линии	Нет
3.12	Ограниченность доступа к объекту	Нет
3.13	Внутренняя отделка объекта оценки	Средняя
3.14	Состояние отделки	требуется ремонт
4.	Оцениваемые права на объект оценки	
4.1	Вид права — собственность. Правообладатель (правообладатели): Городской округ город Чкаловск Нижегородской области	
4.2	Данные о правах на объект оценки: собственность. Правообладатель (правообладатели): Городской округ город Чкаловск Нижегородской области	

#### ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



## 6. Аналитическая часть

### 6.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Источники информации: <https://economy.gov.ru/>

Российская экономика в 2020 году прошла нижнюю точку спада лучше, чем ожидалось, в настоящее время идет процесс постепенного восстановления. Об этом заявил 25 декабря, Министр экономического развития Российской Федерации Максим Решетников, выступая в ходе «правительственного часа» в Совете Федерации.

«После снижения во II квартале наша экономика постепенно восстанавливается. Наша оценка ВВП 2020 года – 3,8 % практически совпадает с августовским прогнозом», – сказал Министр. «Нижнюю точку спада мы прошли лучше, чем ожидалось», – отметил он, подчеркнув, что это напрямую связано с принятыми антикризисными мерами поддержки населения и бизнеса.

«Кризис не приобрел системного характера. Удалось предотвратить его влияние на системообразующие отрасли и предприятия. По итогам 11 месяцев производство в обрабатывающей промышленности практически вышло на уровень прошлого года, в сельском хозяйстве прирост +1,5 % (г/г), стабилизировались темы и в строительстве», – указал глава Минэкономразвития России. Он уточнил, что сдерживающее влияние на восстановление показателей производства оказывает действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти.

Максим Решетников также обратил внимание на меньший, чем ожидалось, спад инвестиций. «За 9 месяцев он составил чуть больше 4 %, мы ожидали существенно большего снижения», – сообщил он.

По словам руководителя Минэкономразвития России, важным фактором стабилизации ситуации является восстановление потребительского спроса. «Оборот предприятий торговли и услуг, по данным ККТ, даже сейчас, в этих непростых условиях, находится чуть выше уровня прошлого года», – информировал он.

Министр отметил, что постепенно стабилизируется ситуация на рынке труда. В ноябре уровень безработицы составил 6,1 % при максимуме 6,4 % в августе. Ожидаемо снижается и регистрируемая безработица. «Хорошим инструментом стала программа ФОТ 2.0 – кредиты с последующим списанием в случае сохранения занятости – под ее защитой находится 5,4 млн рабочих мест. Мы видим, что подавляющее большинство заемщиков продолжают сохранять занятость и претендовать на списание всей задолженности», – подтвердил он.

Тем не менее ситуация на рынке труда остается напряженной, констатировал Максим Решетников, подчеркнув, что восстановление занятости будет одним из приоритетов экономической политики в 2021 году.

Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9% г/г) оказались лучше прогнозов.

Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г. В 2020 г. драйверами роста, как и в предыдущие годы, оставались химический комплекс (+8,8% в 2020 г., в том числе фармацевтика: +23,0%) и пищевая отрасль (+3,1%).

Положительную динамику также продемонстрировала легкая промышленность (+1,1% по итогам года) и деревообработка (+0,5%). Вместе с тем в условиях снижения инвестиционной активности и внешнего спроса отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности внесли машиностроительный и металлургический комплексы.



Снижение объемов перевозок и, как следствие, спроса на моторные топлива в условиях действия карантинных ограничений в России и в мире обусловили отрицательные показатели нефтепереработки. При этом основной вклад в снижение промышленного производства по итогам 2020 г. внесла добыча полезных ископаемых (-7,0%, вклад в динамику промышленного производства в целом -2,7 п.п. из -2,9%), в первую очередь – за счет сокращения добычи нефти в условиях действия соглашения ОПЕК+ (-8,7% в натуральном выражении). В декабре показатели добывающей промышленности сохранялись на низких уровнях (-8,5% г/г после -7,5% г/г в ноябре).

Картина инфляции. Январь 2021 года. По итогам декабря 2020 г. инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года). По отношению к предыдущему месяцу рост цен усилился (до 0,83% м/м с 0,71% м/м в ноябре) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года, с исключением сезонности инфляция немного снизилась (0,54% м/м SA1 после 0,57% м/м SA месяцем ранее). Основной вклад в рост потребительских цен в декабре, как и в предыдущие два месяца, продолжила продовольственная инфляция (2,5 п.п. из 4,9%). Продовольственные товары подорожали по итогам декабря на 6,7% г/г (5,8% г/г в ноябре, годом ранее – рост на 2,6% г/г), в помесечном выражении – на 1,5% м/м после 1,3% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – рост на 0,8% м/м SA и 0,9% м/м SA соответственно). В целях стабилизации цен на социально значимые товары Правительством Российской Федерации был принят ряд мер, направленных на обеспечение баланса соответствующих рынков. Значительный вклад инфляцию в 2020 г. также внесли непродовольственные товары (1,7 п.п.), где рост цен в декабре в годовом выражении ускорился до 4,8% г/г с 4,5% г/г в ноябре (3,0% в 2019 году). В декабре рост цен в помесечном выражении замедлился до 0,4% м/м с 0,6–0,7% м/м в сентябре–ноябре (с исключением сезонного фактора рост цен в декабре сохранился на уровне 0,5% м/м SA). Ослабление рубля, эффект которого в марте–апреле был умеренным, в октябре–декабре в условиях произошедшего восстановления потребительского спроса оказало более выраженное влияние на динамику инфляции. При этом наибольшее ускорение роста цен наблюдалось по товарам со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, медикаменты, бытовая химия, электро- и бытовые приборы). В секторе услуг в декабре в годовом выражении рост цен оставался на умеренном уровне по сравнению с прошлым годом (2,7% г/г, годом ранее – 3,8% г/г) на фоне сохраняющихся карантинных ограничений. Ускорение роста цен в помесечном выражении (0,4% м/м с 0,1% м/м в ноябре) обусловлено в основном сезонными факторами: возобновился рост цен на услуги пассажирского транспорта, а также на санаторно-оздоровительные услуги.

Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов (далее – прогноз). Распространение новой коронавирусной инфекции стало масштабным вызовом и для мировой, и для российской экономики. Траектория развития в краткой среднесрочной перспективе будет определяться не только экономическими, но и эпидемиологическими факторами. Прогноз разработан в двух вариантах – базовом и консервативном. Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом ожидаемых внешних условий и принимаемых мер экономической политики. Консервативный вариант основан на предпосылке о менее благоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации в мире, затяжном восстановлении мировой экономики и структурном замедлении темпов ее роста в среднесрочной перспективе из-за последствий распространения новой коронавирусной инфекции. Прогнозная траектория роста в 2021 г. по-прежнему характеризуется

существенной неопределенностью. В базовом и консервативном вариантах не предполагается «вторая волна» новой коронавирусной инфекции, однако она остается ключевым источником риска для параметров прогноза. Прогноз на 2021–2023 гг. построен с учетом необходимости достижения национальных целей развития на период до 2030 г., при этом меры и инструменты их достижения будут конкретизированы в рамках Единого плана по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года.

**5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки (Нижегородская область) на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (источники информации:**  
[https://nizhstat.gks.ru/storage/mediabank/i03NRPJH/Doklad\\_11-2020.pdf](https://nizhstat.gks.ru/storage/mediabank/i03NRPJH/Doklad_11-2020.pdf)

**Индекс промышленного производства** в ноябре 2020 г. составил 94,7%, (Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года).

**Производство сельскохозяйственной продукции.** Объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в ноябре 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5108,3 млн рублей.

**Растениеводство.** Под урожай 2020 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 573,1 тыс. гектаров, сахарная свёкла – на 13,9 тыс., картофель – на 35,5 тыс., овощи – на 6,1 тыс. гектаров.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в ноябре 2020 г. составил 14518,8 млн рублей.

**Оборот розничной торговли** в ноябре 2020 г. составил 66,6 млрд рублей.

**Кредиторская задолженность** на конец ноября 2019 г. составила 1176,2 млрд рублей, из неё просроченная – 54,2 млрд рублей, или 4,6% общей суммы кредиторской задолженности.

**Заработная плата.** Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в ноябре 2020 г. составила 35354,5 рубля.

**Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней** по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2020 г. отсутствует.

**Индекс потребительских цен** за период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 102,6%.

Итог. Нижегородская область входит в двадцатку крупнейших регионов России (14 место в РФ) по объему ВВП. Однако, показатель ВВП в расчете на душу населения (363,3 тыс. рублей) за тот же период на четверть ниже среднероссийского уровня (472,2 тыс. рублей). По сравнению с регионами-бенчмарками отставание составляет 27,3% от Республики Татарстан и 8,7% от Самарской областей.

По объему экспорта Нижегородская область занимает 20 место в России, среди регионов с сопоставимой по масштабам экономикой (первые пятнадцать по величине ВВП) – последнее место. В настоящее время общий объем экспорта составляет только 13% от объема отгруженной обрабатывающими предприятиями продукции.

Сохраняется зависимость экономики региона от импорта оборудования (как и в целом по России). Машиностроительная продукция является основной составляющей импорта в Нижегородскую область – ее доля составляет 37,1% (по РФ – 45,6%). Это 35 место в РФ и 7 место среди сопоставимых по масштабам экономики регионов.

### **Классификация рынка недвижимости**

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

#### **По физическому статусу выделяют:**

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

**Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости**, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

На рынке офисов сформировалось три основных сектора:

- Первый сектор — престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая. По этой причине некоторые российские предприниматели часто арендуют первоклассные офисы за рубежом по более доступным ценам.
- Второй сектор образуют офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.
- Третий сектор составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий. Это помещения без отделки и ремонта и сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

Рынок торговых помещений. Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений, за пределами центра — аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз.

Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является рынок складских помещений. Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузо-разгрузочной техникой, отапливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др. В настоящее время применяются следующие основные формы предоставления складских помещений: аренда, ответственное хранение груза, ответственное хранение со страхованием. Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени автоматизации склада и наличия специального оборудования, месторасположения склада, удаленности от транспортных узлов. Предложение на рынке складов имеет тенденцию роста. Затраты на складское хозяйство значительно ниже затрат на жилье, офисные помещения. Увеличение потребности на складские объекты по мере увеличивающегося числа хозяйствующих субъектов будет предъявлять гарантированный спрос на складские помещения.

Рынок промышленной недвижимости (производственных помещений). Для вновь образующихся производственных структур, для перепрофилирования действующих нужны производственные площади. Большая часть производственных площадей предлагается в долгосрочную аренду. Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, требований по пожарной и экологической безопасности. Перспектива этого рынка зависит от перспективы развития национальной экономики.

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

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

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

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

Количество предложений по другим районам значительно меньше.

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

Наиболее высокие места в итоговом рейтинге занимают:

- по экономическим показателям: Кстовский, Выксунский и Балахнинский районы;
- по финансовым показателям: Воскресенский район, города Нижний Новгород, Арзамас;
- по социальным показателям: город Нижний Новгород, Ардатовский и Павловский районы.

Общий уровень социально – экономического развития территорий характеризовался четырьмя основными показателями: высокий, средний, низкий и крайне низкий.

По результатам комплексной оценки 11 муниципальных районов и городских округов Нижегородской области характеризуются высоким уровнем развития, 25 – средним, 14 – низким, 1 – крайне низким.

Наиболее высокий уровень социально – экономического развития определен в Богородском, Борском, Выксунском, Городецком, Кстовском, Арзамасском и Павловском районах. Следует отметить, что эти территории стабильно характеризуются высоким уровнем развития, относительно среднеобластных значений, начиная с 2002 года. Данные территории имеют высокий уровень собственных доходов, значительный объем инвестиций в основной капитал, наличие балансовой прибыли, положительную динамику других основных показателей.

Все объективные показатели говорят о том, что инвестиционное поле в Нижегородской области активно развивается.

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

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

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

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

### **Ставки арендной платы**

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

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

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

#### **Этажность**

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

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

для офисно-торговой недвижимости:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- степень заглубленности помещений;
- наличие окон.

для производственно-складской недвижимости:

- местоположение объекта;
- степень заглубленности объекта;
- наличие грузоподъемных механизмов (лифтов).

#### ***Отопление (для производственно-складских объектов)***

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

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

#### ***Наличие отдельного входа***

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

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

#### ***Выход на красную линию***

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

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

#### ***Доступность посещения объекта***

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

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

### ***Состояние отделки объекта***

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

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

Для офисно-торговой недвижимости:

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

Для производственно-складской недвижимости:

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

### ***Материал стен объекта***

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

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

Таким образом, таблица №3 «Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость сходные типы объектов. («Справочник оценщика недвижимости, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».)».

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,18
Общая площадь (фактор масштаба)	0,1
Физическое состояние здания	0,09
Наличие отопления	0,08
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,06
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
Доступная электрическая мощность	0,05
Наличие железнодорожной ветки	0,05
Этаж расположения	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04



Рабочая высота потолка	0,04
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,04

Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости («Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»).

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

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

	1 группа	2 группа	3 группа
продажа/офис (услуга)/руб. за 1 кв. м (без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов)	28 726 — 32 728	25 106 — 31 982	21 287 — 24 716
продажа/торговое	29 111 — 34 295	27 829 — 33 102	23 829 — 25 444

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

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

Часть характеристик проявляют специфику в зависимости от того, в каком регионе они используются, а часть не зависят от региона, а их различие обусловлено только статистической природой, которая неизбежно ведет к разбросу. В зависимости от этого следует формировать сегменты рынка, в пределах которых можно обобщать полученные характеристики. При таком обобщении, с одной стороны, формируя общие по всей России и единые по разнородным группам недвижимости параметры, мы рискуем получить сверх общие выводы, нивелирующие особенности регионов и отдельных типов объектов недвижимости. В этом случае есть риск получить мало что говорящие характеристики о рынке в целом, о которых образно говорят, как о «средней температуре по больнице». С другой стороны, попытки получить рыночные характеристики для каждого населенного пункта или для каждой узкой группы объектов тоже не выглядят оправданными. Действительно, рынок представляет собой саморегулируемую систему. Он не допускает нарушения равновесия в течение длительного периода. Поэтому, если появляется сегмент рынка, в котором, например, прибыль предпринимателя существенно выше, чем в других сегментах, то по законам саморегуляции рынка в этот сегмент устремляются инвестиции, которые в силу конкурентного механизма свободного рынка приводят к выравниванию условий инвестирования и, соответственно, к обеспечению примерно такой же прибыльности проектов (при сохранении одинаковых рисков). Также инвариантной по различным сегментам рынка должна сохраняться доходность и ожидания роста арендных ставок и цен недвижимости. Трудно представить себе ситуацию, когда в сопоставимых по всем экономическим и социальным характеристикам населенных пунктах следует ожидать разнонаправленное движение (в одних рост, в других падение) цен. Поэтому чрезмерная сегментация рынка не всегда оправдана. Вопрос о формировании сегментов

рынка, в пределах которых можно обобщать характеристики рынка, и использовать одно и то же значение, не является тривиальным и нуждается в дополнительных исследованиях.

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

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

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

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

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

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

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

Выделяют два сегмента рынка:

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

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

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

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

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
			Земельные участки для размещения гостиниц
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религии
3	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельхозназначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для

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

			обслуживания автомобилей
--	--	--	--------------------------

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

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

№	Название фактора	Вес фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,18
3	Наличие электроснабжения на участке	0,18
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
5	Наличие газоснабжения на участке	0,09
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

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

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

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

### **6.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования: жилое; офисное; торговое; производственно-складское.

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

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

Таблица №8 «Анализ возможных видов использования объекта»

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

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

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

Оценка прав на объект недвижимости производится в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности ФЗ 135 (и поправками к нему), стандартами оценки: Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие

понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»; Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; СПОД РОО 2020, утвержденных Советом РОО 29.12.2020 года, протокол №29. Обоснования применения стандартов: Стандарты устанавливают требования к составлению и содержанию отчета об оценке, раскрывают цель оценки, определение рыночной стоимости и определяют общие понятия оценки и требования к проведению оценки. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

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

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

### **Затратный подход**

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

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

### **Доходный подход**

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

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

доходного бизнеса. При этом принято считать, что доход, приносимый бизнесом, равен экономии на аренде, то есть, аналогичен доходу, полученному от сдачи в аренду.

В настоящем отчете доходный подход не был применен, поскольку объект оценки по состоянию на дату проведения оценки не может быть сдан в аренду (сегмент рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, является неактивным — низкий уровень торговой активности, большой разброс цен на подобные объекты недвижимости, ограниченное количество продавцов и редкие сделки).

### **Сравнительный подход**

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

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

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

## **8. Затратный подход при оценке стоимости объекта недвижимости**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для расчета использована следующая формула для определения стоимости воспроизводства объекта:

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

### 8.1. Определение стоимости замещения объекта без учета износа

Расчет стоимости замещения без учета износа здания велся методом сравнительной единицы. Индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г. принят по Постановлению Госстроя №94 от 11.05.83, индекс перехода от сметных цен 1984 г. к ценам 1991 года (Письмо Госстроя СССР от 06.06.90 № 14-Д и от 12.09.90 № 15-Д). Индекс перехода от цен 1991 г. к ценам на 3 квартал 2021 г. определен по данным, опубликованным в Региональном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве" №4 (120) за 4 квартал 2020 г.

Формула расчета полной восстановительной стоимости:

$$C_{пв} = UC_{(69)} * O * I_{(69-91)} * I_{(91-2021)} * ПП, \text{ где}$$

$C_{пв}$  - полная восстановительная стоимость объекта оценки

$UC_{(69)}$ -стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969 г. (базисный показатель)

$O$  - строительный объем здания, м<sup>3</sup>. Объем зданий рассчитан с учетом площади отмостки и высоты потолков ориентировочно 2,8 м.

$I_{(69-91)}$  - коэффициент перехода от цен 1969 г. к ценам 1991 г.  $K = 1,88$  – общий коэффициент приведения цен 1969 г. к ценам 1991 г. равен  $1,21 * 1,55 = 1,88$ :

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

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

*Предпринимательский доход (прибыль застройщика, прибыль предпринимателя)*

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

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

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

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

Прибыль предпринимателя может варьироваться в значительных пределах (источником информации служат статьи и пособия опубликованные в свободном доступе в сети интернет и в печатных изданиях). Например, в одном из примеров расчета прибыли предпринимателя в пособии, она принималась равной 30%. В примерах, помещенных в книге Е.И. Тарасевича, прибыль инвестора равна 15% - 20%. В статье: Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости, опубликованной Л.А.Лейфером прибыль предпринимателя варьируется в диапазоне 10-25%. На основании выше изложенного при дальнейших расчетов Оценщик принимает прибыль предпринимателя в размере 24%.

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

Наименование объекта	Стоимость ед. объема или площади в ценах 1969 г., руб.	И <sub>69-21</sub> 1,88*100,61 = 189,14	Строительный объем, м <sup>3</sup>	Прибыль предпринимателя*НДС (20%)
Детское отделение	23,1	189,14	1652	1,448

23,1 – стоимость 1м<sup>3</sup> по УПВС сборник №4, табл.47

## 8.2.Определение накопленного износа

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

Физический износ может быть устранимым и неустрашимым.

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

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

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

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

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

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

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

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

Настолько же изменяется и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

Величина накопленного износа оцениваемого здания определена *методом разбивки*.

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

### 8.3. Определение физического износа

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

#### Физический износ объекта оценки

Таблица №7.1 «Расчет величины физического износа»

№ п/п	Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов	Износ конструктивных элементов в %	Удельный износ конструктивных элементов в %
1	Фундаменты	5	50	2,5
2	Стены и перегородки	25	65	16,25
3	Покрытие и перекрытия	23	65	14,95
5	Полы	4	65	2,6
6	Проемы	4	65	2,6
7	Отделочные работы	5	65	3,25
8	Внутренние сан.-тех. и электрические устройства	5	65	3,25
9	Прочие работы	24	65	15,6
	И Т О Г О :	95		64,21

### 8.4. Функциональный износ

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

### **8.5. Внешний износ**

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

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

### **8.6. Расчет стоимости земельного участка**

#### ***8.6.1. Методика оценки (последовательность определения стоимости земельного участка)***

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

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

#### **Затратный подход**

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

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

### **Доходный подход**

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

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

### **Сравнительный подход**

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

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

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

#### **8.6.2. Методы оценки земельных участков**

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

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

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

Расчетная величина стоимости земельного участка может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение



объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

### **Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков**

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его

разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

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

### 8.6.3 Расчет рыночной стоимости земельного участка затратным подходом

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

### 8.6.4 Сравнительный подход

#### Метод сравнения продаж

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

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

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

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

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

Вряд ли вызывает сомнение утверждение, что ни один из выбранных объектов сравнения не будет практически соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими и экономическими. В нашем случае в качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 м<sup>2</sup> в рублях общей площади объекта.

Результаты расчетов представлены в таблице.

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

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

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

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

Оценщиком были проанализированы следующие источники информации: [www.gipernn.ru](http://www.gipernn.ru), [www.c-nn.ru](http://www.c-nn.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.nn.cian.ru](http://www.nn.cian.ru). Правила отбора объектов аналогов: разрешенное использование объектов, местоположение, площадь объектов. Отобранные для расчетов объекты с перечисленными параметрами были наиболее сопоставимы с объектом оценки. Вся полученную информацию об объектах аналогах Оценщик считает достоверной.

Таблица №8 «Описание основных характеристик объектов-аналогов»

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Нижегородская область, гог Навашинский	Нижегородская область, Сокольский район	Нижегородская область, Володарский район
Категория земель, разрешенное использование	Земли для коммерческого использования	Земли сельхозназначения. Земли для коммерческого использования	Для коммерческого использования
Стоимость, руб.	5000000	8500000	9600000
Площадь кв. м	58000	91000	120000
Контактное лицо	Елена	Коробейникова Лариса	Сипайло Виктор Владимирович

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Агент Адвекс ✓ Член НГСП +7-910-129-53-68	Александровна Агент Чекни ✓ Член НГСП +7-910-396-71-06	Агент Чекни ✓ Член НГСП +7-920-253-61-82
Источник информации	<a href="https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/navashinskiy-gorodskoy-okrug-id1831786">https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/navashinskiy-gorodskoy-okrug-id1831786</a>	<a href="https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnyashirmakshasokolskiy-gorodskoy-okrug-id2788549">https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnyashirmakshasokolskiy-gorodskoy-okrug-id2788549</a>	<a href="https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnyatalashmanovovolodarskiy-rayon-id2707226">https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnyatalashmanovovolodarskiy-rayon-id2707226</a>
Описание			

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

	Сходный объект №1	Сходный объект №2	Сходный объект №3
Цена предложения на продажу, руб.	5000000	8500000	9600000
Площадь, кв. м	58000	91000	120000
Стоимость 1 кв. м	86	93	80
Поправка на снижение цены в ходе торгов	0,93	0,93	0,93
Корректировка на местоположение участка	1,00	1,00	1,00
Корректировка на расположение относительно автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)	1,00	1,00	1,00
Корректировка на передаваемые имущественные права	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие электроснабжения на участке	1,00	1,00	1,00
Корректировка на свободный подъезд	1,00	1,00	1,00
Корректировка на	1,00	1,00	1,00

	Сходный объект №1	Сходный объект №2	Сходный объект №3
наличие водоснабжения и канализации на участке			
Корректировка на наличие газоснабжения на участке	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке	1,00	1,00	1,00
Корректировка на инженерно-геологические условия	1,00	1,00	1,00
Корректировка на асфальтирование участка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	80	86	74
Стоимость за 1 кв. м, руб.	80		
Площадь объекта оценки, кв.м	7066		
Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	565280		

Стоимость 1 м<sup>2</sup> земельного участка, определенная сравнительным подходом, рассчитана как среднеарифметическое значение 3 аналогичных объектов и на дату определения стоимости составляет 80 руб.

#### Корректировка цен сопоставимых объектов

1. *На снижение цены в ходе торгов между покупателем и продавцом* – корректировка производилась по объектам, продавцом которых является риэлторская компания и составит 0,93 (на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки).

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

Согласно данным, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки,

объекты аналоги сопоставимы по местоположению с объектом оценки, следовательно, оценщиком не вводится корректировка в данном разделе.

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

4. *Общая площадь (фактор масштаба).* Объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому не вводится корректировка в данном разделе - «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

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

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

7. *Свободный подъезд.* По данному параметру объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому оценщиком не вводится корректировка в данном разделе. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

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

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

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

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

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

13. *Корректировка на функциональное назначение объекта.* При поиске и выборе сравниваемых объектов Оценщик старался руководствоваться тем, чтобы объекты сравнения в первую очередь были сопоставимы по признаку их потенциального использования (основного функционального назначения площадей). Объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому в данном разделе не вводится корректировка.

«Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

**Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, округленно составляет 565 000 руб.**

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

Наименование объекта	Стоимость ед. объема или площади в ценах 1969 г., руб.	$I_{69-21}$ $1,88 * 100,61 =$ <b>189,14</b>	Строительный объем/протяженность, куб. м/м	ПП*НДС	Износ, %
Детское отделение	23,1	189,14	1652	1,448	64
Стоимость замещения без учета износа, руб.	10451387,96				
Стоимость замещения с учетом износа, руб.	3762499,67				
Стоимость замещения с учетом износа, с учетом округления, руб.	3762500				
Стоимость земельного участка, руб.	565000				
Итоговая стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, руб.	4327500				

Стоимость объектов оценки, определенная затратным подходом по состоянию на дату оценки составляет результаты не учитывались.

## 9. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

1. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
2. 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.
3. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.
4. 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.
5. 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.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения



продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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.

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

Сбор данных, выбор объектов-аналогов, обоснование их выбора.

Оценщиком были проанализированы следующие источники информации: [www.gipernn.ru](http://www.gipernn.ru), [www.c-nn.ru](http://www.c-nn.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.nn.cian.ru](http://www.nn.cian.ru). Правила отбора объектов аналогов: функциональное назначение объектов (нежилые помещения), местоположение, площадь объектов, состояние отделки, физическое состояние здания (в котором расположено помещение) и др. Отобранные для расчетов объекты с перечисленными параметрами были наиболее сопоставимы с объектом оценки. Всю полученную информацию об объектах аналогах Оценщик считает достоверной.

Вряд ли вызывает сомнение утверждение, что ни один из выбранных объектов сравнения не будет практически соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими и экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. В нашем случае в качестве единицы сравнения был выбран 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта.

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

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

Изучение рынка продажи аналогичных объектов позволило отобрать 3 объекта в наибольшей степени приближающихся к оцениваемому объекту. Анализ производился на основе цен предложения. Так как на рынке нежилой недвижимости, в отличие от рынка жилья, объекты значительно различаются по своим планировочным решениям, размеру площадей и т.п., то, если их невозможно сгруппировать по конкретному обобщающему признаку, кроме как по потенциальному использованию площадей (офисные, торговые, складские или производственные), принято принимать за единицу сравнения квадратный метр общепользуемой площади.

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

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

Таблица №9 «Объекты аналогии. Продажа»

	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
<b>Район</b>	Нижегородская область, Павловский район, с.Ярымово	Нижегородская область, Ковернинский район,	Нижегородская область, р.п.Красные Баки, ул.Свердлова,

		д.Понурово, ул.Школьная, 39	19
<b>Возможное использование</b>	Любое	Любое	Любое
<b>Тип объекта</b>	Здание	Здание	Здание
<b>Физическое состояние здания</b>	среднее	среднее	среднее
<b>Этаж/этажность</b>	1	1	1
<b>Наличие отдельного входа</b>	Да	Да	Да
<b>Красная линия</b>	Нет	Нет	Нет
<b>Состояние отделки</b>	среднее	среднее	среднее
<b>Концентрация населения в районе нахождения объекта</b>	Средняя	Средняя	Средняя
<b>Ограниченность доступа</b>	Нет	Нет	Нет
<b>Возможность парковки</b>	Организованная	Организованная	Организованная
<b>Дополнительная существенная информация</b>	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/selo-yarymovo-pavlovskiy-municipalnyy-okrug-id2802227">https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/selo-yarymovo-pavlovskiy-municipalnyy-okrug-id2802227</a>	<a href="https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/derevnya-ponurovo-koverninskiy-municipalnyy-okrug-id2737086">https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/derevnya-ponurovo-koverninskiy-municipalnyy-okrug-id2737086</a>	<a href="https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/rabochiy-poselok-krasnye-baki-krasnobakovskiy-rayon-id2710992">https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/rabochiy-poselok-krasnye-baki-krasnobakovskiy-rayon-id2710992</a>
<b>Контактное лицо</b>	Сергей Агент +7-920-295-55-63	Ольга Талина Агент Манхэттен ✓ Член НГСР +7-906-350-71-33	Митрошина Надежда Николаевна Агент Мегаполис ✓ Член НГСР +7-920-253-92-05
<b>Стоимость с учетом НДС (20%), руб.</b>	2000000	1980000	590000
<b>Площадь, кв. м</b>	400	433	150

Корректировка цен сопоставимых объектов

Значение корректировок определялось в границах расширенного и доверительного интервалов, поскольку приведенные в справочнике интервалы (диапазоны) значений

отражают многообразие ситуаций, характерных для рынка. Но каждый новый случай оценки имеет свои особенности, поэтому вопрос о выборе конкретных значений внутри приведенного интервала остается за оценщиком, работающим с конкретным объектом в конкретной ситуации.

1. *На снижение цены в ходе торгов между покупателем и продавцом* – корректировка производилась по объектам, продавцом которых является риэлторская компания и составит 0,87 - «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

2. *Условия финансирования* состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). По данному параметру объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки.

3. *Передаваемые юридические права.* Сравнение производится при передаче одинаковых или неоформленных прав собственности по объекту и аналогам. Корректировка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к данным объектам недвижимости. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру.

4. *Существующие ограничения и обременения.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку заказчиком не предоставлены данные о существующих ограничениях и обременениях на данный объект.

5. *Корректировка на дату продажи.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру (поскольку существенных изменений цен на данном секторе рынка за период времени, прошедший с даты оценки до даты обновления указанных объектов аналогов не произошло). Информация о событиях, произошедших после даты оценки, использована для определения стоимости объекта оценки для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки. Такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

6. *Местоположение.* Как уже было сказано выше, при поиске и выборе сравнимых объектов Оценщик руководствовался тем, чтобы их местоположение и окружение наиболее оптимально соответствовало местоположению и окружению оцениваемого объекта по своей престижности и привлекательности. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

7. *Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здания).* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

8. *Функциональное назначение объекта.* Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Корректировки позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен по объектам общего (универсального) назначения. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы

объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

9. *Физическое состояние здания.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

10. *Состояние отделки.* Данная корректировка подразумевает лишь состояние отделки, а не их долгоживущих конструктивных элементов. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

11. *Материал стен.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

12. *Расположение относительно красной линии.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

13. *Корректировка на ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории).* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

14. *Наличие отдельного входа.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

15. *Этаж.* Данный коэффициент используется при оценке встроенных помещений. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

16. *Общая площадь (фактор масштаба).* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

17. *Тип парковки.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

18. *Расположение относительно остановок общественного транспорта.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

19. *Средняя проходимость в день.* Данная корректировка применяется при оценке высококлассной торговой недвижимости. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

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

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Стоимость, руб.</b>		2000000	1980000	590000
<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>510</b>	400	433	150
<b>Стоимость за 1 кв. м, руб.</b>		5000	4573	3933
<b>Корректировка на уторговывание</b>		0,87	0,87	0,87
<b>Корректировка на передаваемые юридические права</b>		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на существующие ограничения и обременения</b>		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на дату продажи</b>		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на местоположение</b>		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на тип объекта</b>		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на функционально</b>		1,00	1,00	1,00

<b>е назначение объекта</b>				
<b>Корректировка на физическое состояние здания</b>		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на состояние отделки</b>		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на материал стен</b>		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на расположение относительно красной линии</b>		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на ограниченность доступа к объекту</b>		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на наличие отдельного входа</b>		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на этаж/этажность</b>		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)</b>		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на тип парковки</b>		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта</b>		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на среднюю проходимость в</b>		1,00	1,00	1,00

день				
Корректировка на учтенную в стоимости мебель		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	3917	4350	3979	3422
Итоговая стоимость, определенная сравнительным подходом с учетом НДС (20%), руб.	1997670			

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

Стоимость 1 кв. метра определялась как среднеарифметическое скорректированных значений стоимостей 1 кв. м 3 аналогов.

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

**Итого: стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляет 1 997 670 руб.**

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

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

1. Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях цен в процессе продажи (торгов).
2. Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям,



полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

3. Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

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

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

1. Операционные затраты. Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т.п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

2. Коэффициент загрузки. Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

3. Текущая доходность. Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

4. Прогноз арендных ставок. Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

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

Затраты на строительство. Расчет через укрупненные показатели, которые характеризуют усредненные затраты, не отражает индивидуальных особенностей конкретного проекта. Поэтому метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта. Выбранный в справочнике аналог не полностью соответствует объекту оценки. Имеющиеся отличия приводят к тому, что затраты на строительство объекта оценки несколько отличаются от затрат, рассчитанных на основе выбранного проекта.

Цены на материалы. Цены на покупные изделия, материалы и ресурсы постоянно меняются. Опыт показывает, что заложенные в аналог затраты и фактически затраченные средства могут существенно отличаться. Поэтому не представляется возможным указать точные цены на дату оценки, что также является источником неопределенности.

Величина износа. Наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчет потери рыночной стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время практически отсутствуют исследования, позволяющие

функционально связать накопленный физический износ с потерей потребительских качеств и соответственно с потерей стоимости. Еще более высокая неопределенность характерна для объектов с выраженными внешним и функциональным устареванием. При анализе ценообразующих параметров и их влияния на результат оценки следует учитывать, что эти параметры могут быть зависимыми и их взаимное влияние может изменять результат оценки в ту или иную сторону.

## **12. Согласование результатов по определению рыночной стоимости объекта недвижимости**

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

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

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

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

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

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

Для расчета весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точность до 1.0 % в целях использования данных весов для согласования.
- на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Результаты согласования суммированы в приведенной ниже таблице.

Таблица №18 «Результаты стоимостей, полученных разными подходами»

Результаты стоимостей, полученных разными подходами			
Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Величина стоимости, рублей	не применялся	1 997 670	результаты не учитывались

Таблица №19 «Согласование результатов при определении рыночной стоимости объекта недвижимости»

	ДОХОДНЫЙ	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ	ЗАТРАТНЫЙ
Величина стоимости, руб.	0	<b>1997670</b>	0
Критерий, баллы			
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	4	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	4	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	4	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	4	0
Итого сумма баллов для данного подхода	0	16	0
Подход применялся	Да	Да	Да
Сумма баллов	16		
Вес подхода, %	0	100	0
Доля подхода в рыночной стоимости, руб.	0	1997670	0
<b>Согласованная величина рыночной стоимости, руб.</b>	1997670		
<b>Согласованная величина рыночной стоимости с учетом округления, руб.</b>	1998000		

**13. Итоговое заключение о рыночной стоимости имущества****Таблица №22 «Итоговое заключение о рыночной стоимости имущества»**

Наименование объекта/площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
нежилое здание с земельным участком	1998000
В том числе, стоимость земельного участка, руб.	565000
В том числе, величина НДС (20%), руб.	238833,33
В том числе, стоимость здания без учета НДС (20%), руб.	1194166,67

ОЦЕНЩИК

БАРЫШЕВА Е.В.

#### **14. Источники информации**

1. Методическое пособие по оценке объектов нежилой недвижимости, Коплус С.А. и др., 1995
2. Журналы РОО «Вопросы оценки»
3. Оценка недвижимости и бизнеса. М. А. Федотова, Э. А. Уткин. Москва -2000 г.
4. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) под ред. Н. А. Абдулаева Москва-2000 г. Учебник.
5. Оценка недвижимости, под ред. Грязновой А.Г. и Федотовой М.А., М.: «Финансы и статистика», 2002 г.
6. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» Джек Фридман, Николас Ордуэй.
7. «Оценка недвижимости» под ред. проф. В.А.Швандара.
8. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» под ред. Н.А.Абдулаева, Н.А.Колайко.
9. [www.gipernn.ru](http://www.gipernn.ru), [www.c-nn.ru](http://www.c-nn.ru)
10. [www.nta-nn.ru](http://www.nta-nn.ru) ; [www.opennov.ru](http://www.opennov.ru), [www.ppl.nnov.ru](http://www.ppl.nnov.ru), [www.roo.nnov.ru](http://www.roo.nnov.ru)

#### **15. Приложения к отчету:**

1. Выписка из ЕГРП
2. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков
3. Диплом о профессиональной переподготовке оценщика
4. Удостоверение о повышении квалификации
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
6. Страховой полис оценщика
7. Страховой полис «ГОРОЦЕНКА»
8. Объекты аналоги

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального служб государственной регистрации, кадастра и картографии" по Нижегородской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.03.2021, поступившего на рассмотрение 23.03.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26619826			
Кадастровый номер: 52:13:0060208:83			
Номер кадастрового квартала: 52:13:0060208			
Дата присвоения кадастрового номера: 04.03.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 02525; Условный номер 52-52-05/042/2005-018			
Местоположение: Нижегородская область, Чкаловский район, г.Чкаловск, ул.Комсомольская, д.10			
Площадь: 510			
Назначение: Нежилое			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: Детское отделение			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1, в том числе подземных 0			
Год завершения строительства: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб: 7162659,3			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 52:13:0060208:2, 52:13:0060208:219, 52:13:0060208:97			
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: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки: Манчипин Александр, действующий от имени заявителя - городской округ Чкаловск Нижегородской области на основании документа:			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23 марта 2021 г. № КУВН-002/2021-26619826			
Катастровый номер: 52:13:0060208:83			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Городской округ город Чкаловск Нижегородской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52-52/104-52/006/700/2016-1098/2 07.09.2016 16:06:20
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23 марта 2021 г. № КУВН-002/2021-26619826			
Кадастровый номер: 52:13:0060208:83			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии" по Нижегородской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 23.03.2021, поступившего на рассмотрение 23.03.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости		Раздел 1 Лист 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26616697		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 52:13:0060208:219		
Номер кадастрового квартала:	52:13:0060208	
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Чкаловск, г. Чкаловск	
Площадь:	7066 +/- 29	
Кадастровая стоимость, руб.:	4171554.42	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:13:0060208:83, 52:13:0060208:84	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	амбулаторно-поликлиническое обслуживание; для иных видов использования, характерных для населенных пунктов; амбулаторно-поликлиническое обслуживание	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Манчипин Александр, действующий от имени заявителя - городской округ город Чкаловск Нижегородской области на основании документа:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23 марта 2021 г. № КУВН-002/2021-26616697			
Кадастровый номер: 52:13:0060208:219			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	городской округ город Чкаловск Нижегородской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	городской округ город Чкаловск Нижегородской области Собственность 52:13:0060208:219-52/145/2020-1 06.11.2020 10:03:15
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 3 Лист 3

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23 марта 2021 г. № КУВИ-002/2021-26616697			
Кадастровый номер: 52:13:0060208:219			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the GIPERN.NRU website. The browser's address bar shows the URL: [gipern.ru/prodazha-zemelnyy-uchastok-pro-kommercheskoe-ispolzovanie/palashniku-gorodskoy-okrug-id1831786](http://gipern.ru/prodazha-zemelnyy-uchastok-pro-kommercheskoe-ispolzovanie/palashniku-gorodskoy-okrug-id1831786). The website's navigation menu includes: Главная, Продажа, Аренда, Стран, Аналитика, Журнал, Ипотека, Агентства и застройщики, Ещё. The main content area features a purple header with the text "Продажа земельного участка под коммерческое использование" and "Навашинский городской округ, Нижегородская область". Below this, the price is listed as "5 000 000 руб.". A table provides details: № 1831786, Район Навашинский городской округ, Назначение Земли промышленности, and Площадь участка 5,8 га. A photograph of a road is shown with a "На карте" button. A contact card for "Елена Агент" with phone number "+7-910-129-53-68" and a "Написать" button is visible. The "Подробное описание" section contains text about the land plot and its location. The browser's taskbar at the bottom shows various icons and the system tray with the date 16/17 and time 13:20:01.

Гиперн / Продажа земельного участка под коммерческое использование в Нижегородской обл. / Навашинский городской округ / Объявление № 1831786

### Продажа земельного участка под коммерческое использование

Навашинский городской округ, Нижегородская область

**5 000 000 руб.**

№	1831786
Район	Навашинский городской округ
Назначение	Земли промышленности
Площадь участка	5,8 га

Фото 1/8 На карте

Елена  
Агент  
Адресс  
✓ Член НГСР  
**+7-910-129-53-68**  
Написать

Подписаться на похожие объявления

Подробное описание:

Продаю 2 земельных участка, Навашинский район, ориентир д. Корниловка, 58000 кв. м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Участки находятся вдоль трассы. ТП рядом с участком.

Скрыть



1: Водаши — Яндекс Почта | Купить земельный участок 12 | Купить земельный участок 51 | Купить земельный участок 53 | Новая вкладка

Сервисы | Яндекс Почта — б... | Недвижимость Нн... | Добро пожаловать... | Яндекс | Нижегородская об... | Google | Главная | Реформа... | Поиск информации... | Купить-4 комнаты... | Публичная оаэдт... | Спортивная Федер...

ГИPERNN.RU | **Продажа** | Аренда | Строс | Аналитика | Журнал | Ипотека | Агентства и застройщики | Ещё

Вход / Регистрация

Главная / Продажа земельных участков под коммерческое использование в Нижегородской обл. / Володарский район / Объявление № 2707226

## Продажа земельного участка под коммерческое использование

Володарский район, Нижегородская область

**9 600 000 руб.**

№	2707226
Район	Володарский
Ближайший населенный пункт	деревня Талашкиново
Назначение	другое
Площадь участка	12 Га

На карте

фото 1/1

Подписаться на похожие объявления

Подписаться на похожие объявления

Скрыть

Подробное описание:

Продается земельный участок общей площадью 12 гектаров. Расположен в 100 метрах от трассы М7 Волга, со стороны движения в сторону Нижнего Новгорода. Категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для строительства торгово-гостиничного комплекса. Собственник юридическое лицо. Документы готовы для продажи. Обременения отсутствуют..

показать все

Attachments\_profi...zip

форма заявления...doc

Заявление устано...doc

Анкета устано...doc

Согласие на обра...doc

орис\_documentov...doc

Введите здесь текст для поиска

16:18 13.08.2021 22°C Ливневые дож...

1.: Водашье — Яндекс Почта | Продажа зданий в Нижегород: | Купить здание в селе Ярымово: | Купить здание Школьная улица: | Купить 2 места играть бесплатно | Купить 4 комнаты... | Публикация оаодст... | Спортивная Федер...

gipeta.ru/prodazha-zdaniy/selo-yarimovo-raionovskiy-municipalnyy-okrug-42802227

Сервисы | Яндекс | Яндекс Почта — б... | Недвижимость Нн... | Добро пожалова... | Яндекс | Нижегородская об... | Google | Главная | Реформа... | Поиск информации... | Купить 4 комнаты... | Публикация оаодст... | Спортивная Федер...

Печать | Поделиться | Купить здание в селе Ярымово: | Купить здание Школьная улица: | Купить 2 места играть бесплатно | Купить 4 комнаты... | Публикация оаодст... | Спортивная Федер...

## Продажа здания (село Ярымово, 4)

Павловский муниципальный округ, Нижегородская область

**2 000 000 руб.**

№ 2802227

Район	Павловский муниципальный
Адрес	село Ярымово, 4
Площадь	400 м²
Этажность	2
Материал стен	Утеплить
Объект	отдельно стоящее здание
Назначение	другое

Фото 1/10 | На карте | Подписаться на похожие объявления

**Подробное описание:**  
Продаю здание 400 кв.м, 2 этажа. Перекрытие плиты жби. На участке 20 сот. Здание находится 300 метров от с. Ярымово. Подъезд бетонка. Линия газопровода 300 м. Электричество ТП до 400 кв.  
Звоните, буду рад ответить на ваши вопросы! [#3315311#]

**ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ГОРОДА**  
ПЛОЩАДИ ОТ 300 ДО 2 800 М²  
СВОБОДНАЯ ПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЙ

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС**  
8-12 НОЯБРЯ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

**Коммерсантъ-FM**  
НИЖНИЙ НОВГОРОД  
НОВОСТИ С ХАРАКТЕРОМ

село Ярымово на карте

Магазины | Школы | Детские сады | Медицина | ТЦ

орс\_documentov...doc | Соглашение на обра...doc | Заявления на про...doc | Анкета установ...doc | Заявления устно...doc | Форма заявления...doc | Attachments\_proni...zip | Показать все

Введите здесь текст для поиска

18:18 13.08.2021 23°C Неб. облачность

1. Водаше — Яндекс.Почта x Продажа зданий в Нижнем Новгороде... x Купить 2 места играть бесплатно... x паук 2 места играть бесплатно... x

← → ↻ girerpt.ru/prodazha-zdaniy/delegiru-roputov-koverinnskiy-municipalnu-obj-2737086

Сервисы Яндекс.Почта — б... Недвижимость Н... Добро пожаловат... Яндекс Нижегородская обл., Google Главная | Реформа... Поиск информации... Купить 4 комнаты... Публичная кадаст... Спортивная Феаер...

## Продажа здания (деревня Понурово, Школьная улица, 39)

Коверинский муниципальный округ, Нижегородская область

**1 980 000 руб.**

№	2737086
Район	Коверинский муниципальный
Адрес	деревня Понурово, Школьная улица, 39
Площадь	433 м²
Этажность	1
Материал стен	кожбинированный
Объект	отдельно стоящее здание
Назначение	офисное, торговое

☆ 🏠 📍

📷 фото 1/7 📍 На карте

✉ Подписаться на похожие объявления

Ольга Талина  
Агент  
Манхэттен  
✓ Член НГСР  
+7-906-350-71-33  
Написать

📍 ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ГОРОДА  
📏 ПЛОЩАДИ ОТ 300 ДО 2 800 М²  
🏗 СВОБОДНАЯ ПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЙ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС  
8-12 НОЯБРЯ  
САМТ-ПЕТЕРБУРГ

Коммерсантъ-FM  
НИЖНИЙ НОВГОРОД  
НОВОСТИ

Подробное описание:  
 Центр деревни Понурово, красная линия. В 145 км от города. Хорошая асфальтированная дорога до самого здания. Нежилое здание бывшей школы - одноэтажное, кирпичное, 433,6 кв.м. Участок земли- 66 соток. Назначение- земля населенных пунктов с социальным разрешением на использование под пансионат, медицинский центр, реабилитационный центр, Дом престарелых, гостиницу, возможно сделать стадион..Есть выход к реке, рядом береговая роща.  
 Здание крепкое, хорошая вновь отремонтированная крыша. Внутри здания требуется реконструкция. На участке стоят электрические столбы с заведенным электричеством.  
 Кадастровая стоимость земли-1900000 руб. кадастровая стоимость здания- 2570000 руб. Столовая площадь по тмплематический площВозможна тпгг или

орис\_documentov...doc x Согласие на обра...doc x Заявление на ро...doc x Анкета установ...doc x Заявление устано...doc x Закрытие устано...doc x

Attachments\_profi...zip x

Показать все

орис\_documentov...doc x

18:34 13.09.2021 23°C Неб.облачность

Введите здесь текст для поиска



1. Водаше — Яндекс.Почта x | Продажа зданий в Нижегород... x | Купить 2 маши иградь бесплатно... x | паук 2 маши иградь бесплатно... x | 6 | Купить 4 комнату... | Публичная кадаст... | Спортивная Феаер...

← → ↻ | [giremt.ru/prodazha-zdaniy/delegiru-roputogo-koverninskiy-municipalnu-otkr-id737086](#) | Яндекс | Нижегородская обл... | Google | Главная | Реформа... | Поиск информации... | Купить 4 комнату... | Публичная кадаст... | Спортивная Феаер...

Сервисы | Яндекс.Почта — б... | Недвижимость Н... | Добро пожаловат... | Яндекс | Нижегородская обл... | Google | Главная | Реформа... | Поиск информации... | Купить 4 комнату... | Публичная кадаст... | Спортивная Феаер...

---

**Продажа здания (деревня Понурово, Школьная улица, 39)**

118 2/27/000

Район	Ковернинский муниципальный
Адрес	деревня Понурово, Школьная улица, 39
Площадь	433 м²
Этажность	1
Материал стен	комбинированный
Объект	отдельно стоящее здание
Назначение	офисное, торговое

☆ 📍 📄 📧

Фото 1/7 | На карте | Подписаться на похожие объявления

Агент  
Манхэттен  
Член НГСР  
**+7-906-350-71-33**  
Написать

ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ГОРОДА  
ПЛОЩАДИ ОТ 300 ДО 2.800 М²  
СВОБОДНАЯ ПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЙ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС  
8-12 НОЯБРЯ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

БФМ 55.6  
РАДИО НОВОСТЕЙ

Подробнее описание:

Центр деревни Понурово, красная линия. В 1,45 км от города. Хорошая асфальтированная дорога до самого здания. Нежилое здание бывшей школы - одноэтажное, кирпичное, 433,6 кв.м. Участок земли- 66 соток. Назначение- земля населенных пунктов - социальным разрешением на использование под пансионат, медицинский центр, реабилитационный центр, Дом престарелых, гостиницу, возможно сделать стадион..Есть выход к реке, рядом березовая роща.

Здание крепкое, хорошая вновь отремонтированная крыша. .Внутри здания требуется реконструкция. На участке стоят электрические столбы с заведенным электричеством.

Кадастровая стоимость земли-1900000 руб. кадастровая стоимость здания- 2570000 руб. Срочная продажа по привлекательной цене(возможен торг или любой вид обмена

**Назначение:** офисы, торговые площади (магазины у дома, супермаркеты)

орис document...doc | Согласие на обра...doc | Заявление на ро...doc | Анкета установл...doc | Заявление устано...doc | Заверение устан...doc | Фото заведе...doc | Attachments\_proni...zip | Показать все

орис document...doc | Согласие на обра...doc | Заявление на ро...doc | Анкета установл...doc | Заявление устано...doc | Заверение устан...doc | Фото заведе...doc | Attachments\_proni...zip | Показать все

18:34 13.09.2021 23°C Неб. облачность

Введите здесь текст для поиска

1. Входящие — Яндекс.Почта | Продажа зданий в Нижегород... | Купить здание в селе Великое... | Купить здание улица Соколова... | Новая вкладка

← → ↻ [gipertm.ru/prodazha-zdanij/krasnaya-baki-krasnobavkovskiy-puty-i-102710992](#) | Яндекс | Нижегородская об... | Google | Главная | Реформа... | Поиск информации... | Купить 4 комнаты... | Публичная кадастр... | Спортивная Федер...

Сервисы | Яндекс.Почта — б... | Недвижимость Н... | Добро покажет... | Яндекс | Нижегородская об... | Google | Главная | Реформа... | Поиск информации... | Купить 4 комнаты... | Публичная кадастр... | Спортивная Федер...


## Продажа здания (рабочий посёлок Красные Баки, улица им. Свердлова, 19)

Краснобаковский район, Нижегородская область

**590 000 руб.**

№ 271.0992

Район	Краснобаковский
Адрес	рабочий посёлок Красные Баки, улица им. Свердлова, 19
Площадь	150 м²
Этажность	Уточнить
Материал стен	Уточнить
Объект	отдельно стоящее здание
Назначение	торговое


Фото 1/2
На карте
Подписаться на похожие объявления

✪
📍
🔗

Митрошина Надежда Николаевна  
 Агент  
 Мегалогис  
 ✓ Член НГСР  
 +7-920-253-92-05  
 Написать


МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС  
**8-12 НОЯБРЯ**  
 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

АРЕНДА ОФИСОВ ПОД IT-БИЗНЕС

Коммерсантъ ГМ  
 НИЖНИЙ НОВГОРОД

Подробное описание:  
 Продается кирпичный магазин, 2 зала, сделан ремонт, есть газ, земля 4 сотки в собственности, магазин находится в жилом районе, хорошая проходимость, напротив рынок, рядом стадион, долгое время был продуктовый магазин 5150 кв. м..

Дом Д. 19 на ул. им. Свердлова



oris\_documentov...doc | Согласие на обра...doc | Заголовок на ро...doc | Анкета участни...doc | Заявление участ...doc | Форум заведе...doc | Attachments: р...zip | Показать все

16:25  
 13.10.2021  
 22°C Лишевые дож...



А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

**Барышева Евгения Владимировна**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 525706871196**

*(инн)*

**включен в реестр членов РОО:**

**03 января 2008 года, регистрационный № 002616**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

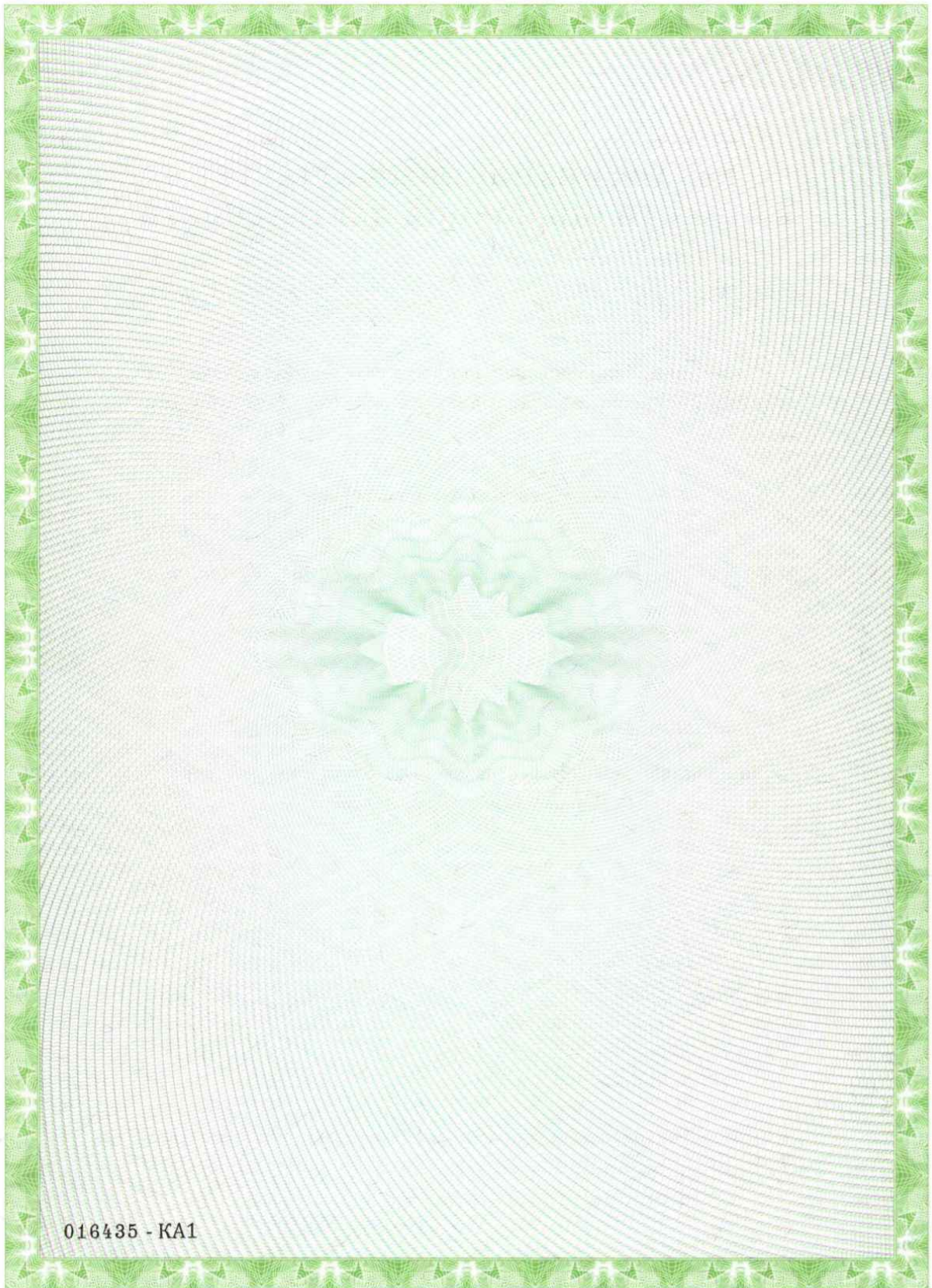
Президент

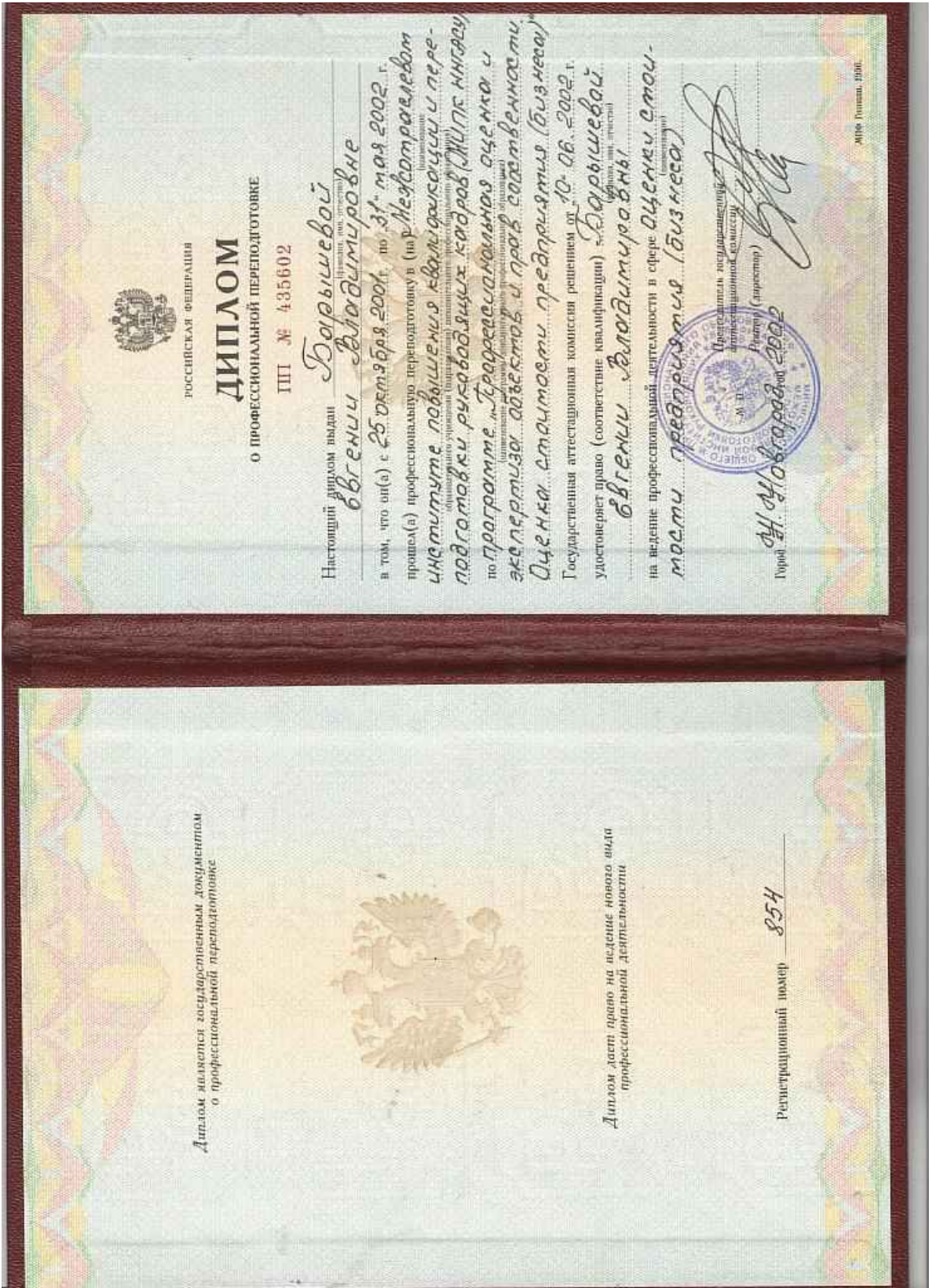


Ю.В. Козырь

0000932 \*







**УДОСТОВЕРЕНИЕ  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

№ 006454

Настоящее удостоверение подтверждает, что

**Барышева**

**Евгения Владимировна**

(фамилия, имя, отчество)

прошел(а) обучение по программе:

«Оценочная деятельность»

в период с 03 июня 2019 года по 18 июня 2019 года  
(наименование программы, повышения квалификации)

Объем программы 104 часов

Генеральный директор) *О.Л. Еськина*  
О.Л. Еськина



Город Нижний Новгород, выдача 28 июня 2019 года

Федеральное государственное  
бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

«НИЖЕГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»



**ННГАСУ**

Удостоверение является документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер  
16-28/1197

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

## ПОЛИС № 922/1969740160

## страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 3010181020000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Нижний Новгород

Дата выдачи полиса «07» июня 2021 г.

<b>Страхователь:</b>	Ф.И.О. Барышева Евгения Владимировна, Дата рождения: 19.01.1973 Адрес по месту регистрации: Нижний Новгород, Мещерский бульвар, д.11, кв.118 Паспорт: 2217 № 793464, выдан: 31.01.2018 ГУ МВД России по Нижегородской обл. Член СРО оценщиков: Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» E-mail: contact@gorocenka-nn.ru тел. (831) 277-69-98; (831) 246-13-44
<b>Представитель страховщика:</b>	Минеева Татьяна Евгеньевна Код 6461679

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>29.06.2021г.</b> , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут <b>28.06.2022г.</b>
<b>2. Объекты страхования:</b>	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
<b>3. Застрахованные работы:</b>	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с <b>29.06.2021 г.</b>
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
<b>5. Страховая сумма:</b>	<b>3 000 000.00 (Три-миллиона) рублей</b>
<b>6. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>7. Исключения из страхования:</b>	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
<b>8. Страховая премия:</b>	<b>3861.00 (Три тысячи восемьсот шестьдесят один) руб.</b>
<b>9. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Единовременный платеж до <b>28.06.2021г.</b> включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -




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

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

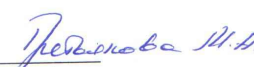
Страхователь

М.П.

(подпись)




М.П. (должность, подпись)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

## ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1855887593

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» ноября 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / <b>ООО «ГОРОЦЕНКА»</b> Юридический адрес 603086, г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 12, офис 102 ОГРН. 105202397318 ИНН: 5257058795 Е – mail <a href="mailto:contact@gorocenka-nn.ru">contact@gorocenka-nn.ru</a> тел. 8-910-885-9667 р/с 4070281021420000108 банк ПАО «САРОВБИЗНЕСБАНК», г. Саров БИК 042202718
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут <b>29.11.2020</b> г. по 24 часа 00 минут <b>28.11.2021</b> г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>29.11.2020</b> года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	<b>30 000 000.00 (Тридцать миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	<b>13 055.00 (Тринадцать тысяч пятьдесят пять) рублей</b>
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1855887593 от 09.11.2020 г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	<b>Минеева Татьяна Евгеньевна</b> Код 6461679

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

Страхователь

**Барышева Е.В.**  
М.П. Директор ООО «ГОРОЦЕНКА»

Страховщик

**Третьякова М.А.**  
М.П. Директор Саратовского агентства Филиала САО «РЕСО-Гарантия» в Нижегородской области  
По Доверенности № РГ-Д-12553/20 от 13.11.2020г.

Пятница, 13 декабря, 2019

# Публичная кадастровая карта России онлайн

Кадастровая карта России, Москвы, и каждого региона.

ГЛАВНАЯ | ВЫБОР РЕГИОНА | ИНФОРМАЦИЯ | СТАТЬИ

## Публичная кадастровая карта Нижегородской области

52-13-0060208-97

Кадастровый номер: 52-13-0060208-97

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) амбулаторно-поликлиническое обслуживание

Земельный участок по адресу: Нижегородская область, г.Чкаловск, Чкаловск, ул.Комсомольская, д.10

Уточненная площадь: 30 440 кв. м.

Межевание: Проведено

Посмотреть доступные документы

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