



**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ**

**Коваль Дмитрий Сергеевич**

424038, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, д. 12а, кв. 148

ИНН 121522930559, ОГРН 314121527200022

Тел. 8-927-870-49-85, e-mail: DS.Koval@mail.ru, сайт: ocenka-yola.ru

## **О Т Ч Е Т № 09-09-1**

**Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного  
на земельном участке**

**Заказчик:** Управление экономики, прогнозирования,  
инвестиционной политики и муниципального  
имущества городского округа город Шахунья  
Нижегородской области

**Исполнитель:** Индивидуальный предприниматель Коваль Дмитрий  
Сергеевич

**Объект оценки:** Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6  
кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке  
площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4,  
расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д.  
Большая Свеча, ул. Центральная, д.21.

**Дата оценки:** 28.09.2020 г.

**Дата составления  
отчета:** 28.09.2020 г.

г. Йошкар-Ола  
2020 г.





**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ**

**Коваль Дмитрий Сергеевич**

424038, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, д. 12а, кв. 148

ИНН 121522930559, ОГРН 314121527200022

Тел. 8-927-870-49-85, e-mail: DS.Koval@mail.ru, сайт: oценка-yola.ru

**Начальнику  
экономики,  
инвестиционной  
муниципального  
городского округа  
Нижегородской области  
Елене Леонидовне**

**Управления  
прогнозирования,  
политики и  
имущества  
город Шахунья  
Козловой**

Уважаемая Елена Леонидовна!

На основании договора № 09-09 от 25.09.2020 г., мной был произведен расчет и подготовлен отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 28.09.2020 г.:

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Основываясь на фактах, предположениях и проведенных расчетах в настоящем Отчете следует, что рыночная стоимость объекта оценки составляет по состоянию на 28.09.2020г.:

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21

**743 000 (Семьсот сорок три тысячи) рублей без НДС**

в том числе,

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326

**555 000 (Пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей без НДС**

Земельный участок площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенный по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21

**188 000 (Сто восемьдесят восемь тысяч) рублей**

Мнение относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно на дату оценки.

Все расчеты проведены в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), стандартами и правилами оценочной деятельности,

установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

**С уважением,**  
Индивидуальный предприниматель,  
Оценщик



Коваль Д.С.

## Содержание

<b>1. Общие сведения .....</b>	<b>7</b>
1.1. Основные факты и выводы.....	7
1.2. Задание на оценку.....	8
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	11
1.4. Допущения и ограничительные условия .....	12
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения .....	12
1.6. Используемая терминология .....	13
<b>2. Сведения об объекте оценки.....</b>	<b>14</b>
2.1. Описание объекта оценки .....	14
2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	18
2.3. Оцениваемые права.....	19
<b>3. Анализ рынка объекта оценки.....</b>	<b>19</b>
3.1. анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	19
Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации к 2019-2020 г.	19
3.2. Краткая характеристика региона .....	20
3.3. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. ....	22
3.4. анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	23
3.5. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость .....	27
3.6. Специфика ценообразования на рынке недвижимости и факторы, влияющие на цену недвижимости.....	27
3.7. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов .....	28
3.8. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы .....	33
3.9. Анализ ликвидности оцениваемого объекта.....	33
<b>4. Описание процесса оценки .....</b>	<b>34</b>
4.1. Принципы оценки .....	34
4.2. Процедура и состав работ по оценке.....	34
<b>5. Оценка объекта оценки .....</b>	<b>35</b>
5.1. Оценка рыночной стоимости земельного участка .....	36
5.1.1 Затратный подход .....	36
5.1.2 Доходный подход.....	36
5.1.3. Сравнительный подход.....	37
5.2. Оценка рыночной стоимости улучшений земельного участка.....	44
5.2.1 Затратный подход .....	44
5.2.2. Сравнительный подход.....	52
5.2.3 Доходный подход.....	65
5.3. Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта .....	66
<b>6. Заключение о рыночной стоимости и заявление о соответствии Оценщика .....</b>	<b>69</b>
<b>7. Список использованных источников .....</b>	<b>70</b>
<b>8. Приложения.....</b>	<b>71</b>



## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

#### ➤ Основание для проведения оценки:

Договор № 09-09 от 28.09.2020 года, на проведение оценочных работ между Управлением экономики, прогнозирования, инвестиционной политики и муниципального имущества городского округа город Шахунья Нижегородской области, в лице начальника Управления Козловой Елены Леонидовны, действующей на основании Положения и Индивидуальным предпринимателем Ковалем Дмитрием Сергеевичем.

#### ➤ Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21

#### ➤ Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

Таблица 1

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326

Подход к оценке	Стоимость по подходу, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, округленно, руб.
Затратный подход	342 000,0	0,50	171 000,0
Доходный подход	Не определялась	-	-
Сравнительный подход	768 000,0	0,50	384 000,0
<b>Итоговая стоимость объекта оценки, руб. без НДС</b>		<b>1,00</b>	<b>555 000,0</b>
<b>Итоговая стоимость объекта оценки, руб. с НДС</b>			<b>666 000,0</b>

Таблица 2

Земельный участок площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенный по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21

Подход к оценке	Стоимость по подходу, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, округленно, руб.
Затратный подход	не определялась	-	-
Доходный подход	не определялась	-	-
Сравнительный подход	188 000,0	1,00	188 000,0
<b>Итоговая стоимость объекта оценки, руб.</b>		<b>1,00</b>	<b>188 000,0</b>

#### ➤ Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21

**743 000 (Семьсот сорок три тысячи) рублей без НДС**

в том числе,

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326

**555 000 (Пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей без НДС**

Земельный участок площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенный по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21

**188 000 (Сто восемьдесят восемь тысяч) рублей**

#### ➤ Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки является лишь точкой зрения Оценщика, подписавшего отчет, относится только к данному конкретному объекту по состоянию на дату оценки и не может быть распространена на иные объекты либо использоваться для любого иного периода времени.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ФЗ-135, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, на основании ст.12 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности».

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### ➤ Объект оценки:

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21.

### ➤ Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21.

### ➤ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Таблица 3

Описание характеристик объекта: Земельный участок (площадь 3449 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:4)

Характеристика объекта	Описание	Источник информации (документ)
Объект	Земельный участок (площадь 3449 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:4), по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
Кадастровый номер	52:03:0090001:4	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
Кадастровый номер объектов недвижимости, расположенных в пределах земельного участка	52:03:0090001:326	По данным Заказчика
Категория земель	Земли населенных пунктов	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
Разрешенное использование/назначение	Для обслуживания объекта муниципальной собственности – детского сада	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
Площадь участка	3449 кв.м.	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
Кадастровая стоимость	-	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
Имущественные права	Право собственности	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
Правообладатель	Полное наименование: Городской округ город Шахунья Нижегородской области Сокращенное наименование: отсутствует. ОГРН 1125235000868, Дата присвоения ОГРН: 28.12.2012	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
Обременения	Отсутствуют	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и	-	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.



<i>обременение</i>		
<i>Форма участка</i>	Сложная	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.

Таблица 4

Описание характеристик объекта: Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21

<b>Описание характеристик улучшений</b>		
<b>Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м.</b>		
<b>Характеристика</b>	<b>Данные</b>	<b>Источник</b>
<i>Общая характеристика</i>	Нежилое здание, назначение: нежилое	Выписка из ЕГРН
<i>Балансовая стоимость, руб.</i>	-	Сведения не представлены
<i>Имущественные права на объект</i>	Право собственности	Выписка из ЕГРН
<i>Инвентарный номер</i>	-	Сведения не представлены
<i>Кадастровый номер</i>	52:03:0090001:326	Выписка из ЕГРН
<i>Условный номер</i>	-	Сведения не представлены
<i>Литер</i>	-	Сведения не представлены
<i>Год постройки</i>	-	Сведения не представлены
<i>Площадь застройки, кв. м</i>	403,48	По результатам обмеров
<i>Площадь общая, кв. м</i>	733,6	Выписка из ЕГРН
<i>Строительный объем, куб. м</i>	2420,9	По результатам обмеров
<i>Первоначальная стоимость, руб.</i>	-	Сведения не представлены
<i>Остаточная стоимость, руб.</i>	-	Сведения не представлены
<i>Количество этажей</i>	2	Выписка из ЕГРН
<i>Группа капитальности</i>	-	Сведения не представлены
<i>Качество строительства</i>	Удовлетворительное	Данные визуального осмотра
<i>Привлекательность/ внешний вид</i>	Внешний вид удовлетворительный, требует ремонта	Данные визуального осмотра
<i>Фактический возраст здания, лет</i>	-	Сведения не представлены
<i>Нормативный срок службы, лет</i>	120	10002 сборник ЕНАО
<b>Наименование конструктивного элемента</b>	<b>Описание конструктивного элемента</b>	<b>Техническое состояние</b>
<i>Фундаменты</i>	Ленточный бетонный	Трещины в цокольной части, отпадение штукатурки
<i>Каркас, стены и перегородки</i>	Кирпичные	Выветривание швов, трещины в кладке
<i>Перекрытия и покрытие</i>	Ж/бетонные плиты	Незначительное смещение плит, мелкие трещины
<i>Кровля</i>	Мягкая, совмещенная, битумная	Удовлетворительное
<i>Полы</i>	Бетонные, плитка	Неровности, сильные потертости, сколы, частичное разрушение плитки
<i>Проемы</i>	Оконные-2-глухие Дверные-простые	Трещины, перекосы, разбиты стекла, требуется замена
<i>Отделочные работы</i>	Штукатурка, побелка, окраска, плитка	Трещины, потемнения, отслоение окрашенного слоя, осыпание штукатурки, требуется ремонт
<i>Внутренние сантехнические и электротехнические устройства</i>	Водопровод, канализация, электричество, горячее водоснабжение	Отсутствуют радиаторы и другие элементы коммунальных систем, требуется ремонт
<i>Прочие работы</i>	Разные	Удовлетворительное

- **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки. Имущественные права на объект оценки:**

Оценивается право собственности (согласно заданию на оценку). Ограничения (обременения) прав: не зарегистрировано.

- **Цель оценки:**

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости без указания интервала значений рыночной стоимости (согласно заданию на оценку).

- **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:**

Результаты оценки предполагается использовать для установления рыночной стоимости с целью реализации объекта оценки. Результаты оценки могут использоваться исключительно в соответствии с целями оценки, указанными в настоящем отчете.

- **Вид стоимости:**

Рыночная стоимость.

- **Дата оценки:**

28 сентября 2020г.

- **Срок проведения оценки:**

28 сентября 2020 года - 28 сентября 2020 года.

- **Допущения и ограничения:**

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, право на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки 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 оцениваемого имущества.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.
7. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь получить более полное представление о собственности.
8. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом 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.
10. В случае отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

### **1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

#### **➤ Сведения о заказчике**

**Полное наименование:** Управление экономики, прогнозирования, инвестиционной политики и муниципального имущества городского округа город Шахунья Нижегородской области

Сокращенное наименование: отсутствует.

ИНН 5239005039 КПП 523901001, свидетельство серия 52 №004903071 от 09.01.2013г.

ОГРН 1025201288408, свидетельство серия 52 №004903512 от 17.01.2013г

Адрес юридический и фактический: 606910, Нижегородская область, г.Шахунья, пл.Советская, д.1  
Расчетный счет 40204810022020390689, л/с 030001005

Банк ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ Г НИЖНИЙ НОВГОРОД

БИК 042202001

ОКПО 43027498 ОКАТО 2245800000 ОКВЭД 75.11.32 ОКОПФ 81 ОКФС 14.

#### **➤ Сведения об исполнителе**

**Индивидуальный предприниматель Коваль Дмитрий Сергеевич**

ОГРН 314121527200022 дата присвоения ОГРН 29 сентября 2014 г., ИНН 121522930559.

Банковские реквизиты: БИК 043304711 р/счет 40802810500450000039 в АО КБ «Хлынов» г.Киров, кор. счет 30101810100000000711.

Адрес юридический: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, д.12а, кв.148.

тел. 8-927-870-49-85, e-mail: DS.Koval@mail.ru.

#### **➤ Сведения об оценщике**

**Коваль Дмитрий Сергеевич**

тел. 8-927-870-49-85; e-mail: DS.Koval@mail.ru

**Паспорт** серии 88 07 №908918 выдан 01.02.2008г. Отделом УФМС России по республике Марий Эл в г. Йошкар-Оле.

**Образование высшее по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»**, диплом ВСГ № 5216212 выдан МарГТУ 30 июня 2010 г.

**Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 504260 по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»** выдан ИДПО МарГТУ 08 июля 2010 г.

**Обязательное страхование ответственности** - Полис обязательного страхования ответственности оценщика в ОСАО «Ингосстрах» № 433-546-074227/19 от 26.09.2019 г. на страховую сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей по договору по всем и каждому страховым случаям.

**Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации МСНО-НП «ОПЭО» № 01346** от «16» октября 2014 года. Включен в реестр оценщиков 16.10.2014 года за регистрационным №1346.12. Юридический адрес СРО: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, дом 6А.

Стаж работы в области оценочной деятельности с 2009 года.

**Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004536-2** от 13.03.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества».

**Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004537-1** от 13.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости».

**Местонахождение оценщика:** Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Кремлевская, д.27, оф.1.

#### **➤ Сведения о независимости оценщика**

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, 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, заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Индивидуальный предприниматель Коваль Дмитрий Сергеевич не имеет имущественный интерес 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 о привлеченных специалистах, экспертах**

Для проведения работ по оценке другие специалисты и эксперты не привлекались.

Член МСНО-НП «ОПЭО», индивидуальный предприниматель Коваль Дмитрий Сергеевич

#### **1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, право на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки 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 оцениваемого имущества.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.
7. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь получить более полное представление о собственности.
8. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом 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.
10. В случае отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

#### **1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

Основанием для применения нижеприведенных стандартов является ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями). Оценка объектов, указанных в настоящем Отчете выполнена в полном соответствии со следующими требованиями:

- Гражданского кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями);
- Федеральных стандартов оценки:
  - 1) Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
  - 2) Цель оценки и виды стоимости. (ФСО №2), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
  - 3) Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
  - 4) Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.
- Стандартов и правил ОПЭО:
  - а) Стандарт организации № СТ/1-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08);
  - б) Стандарт организации № СТ/2-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Кодекс профессиональной этики (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08);

в) Стандарт организации № СТ/4-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0). Общие положения о порядке проведения оценки (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08).

### **1.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ**

**Анализ** - метод исследования путём рассмотрения отдельных сторон, свойств, составных частей.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект.

**Аренда** – соглашение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты ренты.

**Балансовая стоимость** – стоимость основных средств (долгосрочных активов) в бухгалтерских книгах юридического лица (за вычетом амортизации). Балансовая стоимость определяется как ее чистые активы, то есть совокупные активы за вычетом совокупных обязательств (долгов).

**Безрисковая ставка** – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

**Дата проведения оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Деятельность оценочная** – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Дисконтирование** – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

**Допущения** - предположения, считающиеся истинными.

**Доход действительный валовой (ДВД)** – потенциальный валовой доход (ПВД) минус потери от недозагрузки и недополученные платежи арендаторов.

**Доход чистый операционный (ЧОД)** – часть действительного (эффективного валового дохода), которая остается после выплаты всех операционных расходов.

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

**Единица сравнения** – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

**Единичная оценка** – определение рыночной или другой стоимости отдельного объекта недвижимости. Основанием для проведения оценки является договор, заключаемый между оценщиком и заказчиком

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, или права на них.

**Инфляция** – обесценение денег, вызванное превышением количества денег, находящихся в обращении, над их товарным обеспечением.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком (экспертом) обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Корректировки (поправки) (adjustments)** – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

**Кумулятивный метод (метод суммирования)** – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

**Объект оценки** - имущество, предъявляемое к оценке.

**Остаточная стоимость** - стоимость имущества с учетом износа.

**Отчет об оценке имущества** - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**Оценка имущества** - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

**Оценщик имущества** - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

**Первоначальная стоимость** - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Полная первоначальная стоимость** (полная балансовая стоимость) - соответствует стоимости объекта на момент ввода в эксплуатацию (постановки на баланс).

**Потенциальный валовой доход** – это максимально возможный доход, который способен приносить объект недвижимости.

**Предложение** – количество объектов недвижимости, которые собственники готовы продать на рынке по сложившимся ценам.

**Принцип лучшего и наиболее эффективного использования** – означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями

**Процедура оценки имущества** - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Техническое состояние** - состояние, которое характеризуется в определенный момент времени, при определенных условиях внешней среды, значениями параметров, установленных технической документацией.

**Технология** - совокупность производственных методов, процессов, применяемых при выполнении работы, услуги.

**Физический износ** - соответствует потере стоимости, вызванной воздействием окружающей среды в течение времени эксплуатации объектов оценки. Различают два типа физического износа - устранимый и неустранимый.

**Функциональное устаревание** - соответствует потере стоимости объекта, вызванном появлением новых технических и технологических решений.

**Экономическое устаревание** - соответствует потере стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов.

**Этика оценщика имущества** - совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

## **2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ**

### **2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объектом оценки является Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадь 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21. При осмотре объекта оценки был выявлен ряд факторов, которых Оценщик счел необходимым указать в Отчете:

- Двухэтажное кирпичное здание школы. Общее состояние здания оценивается как удовлетворительное, требуется косметический ремонт.

- Здание располагается в д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21. Здание имеет подъездные пути, земельный участок имеет ограждение.

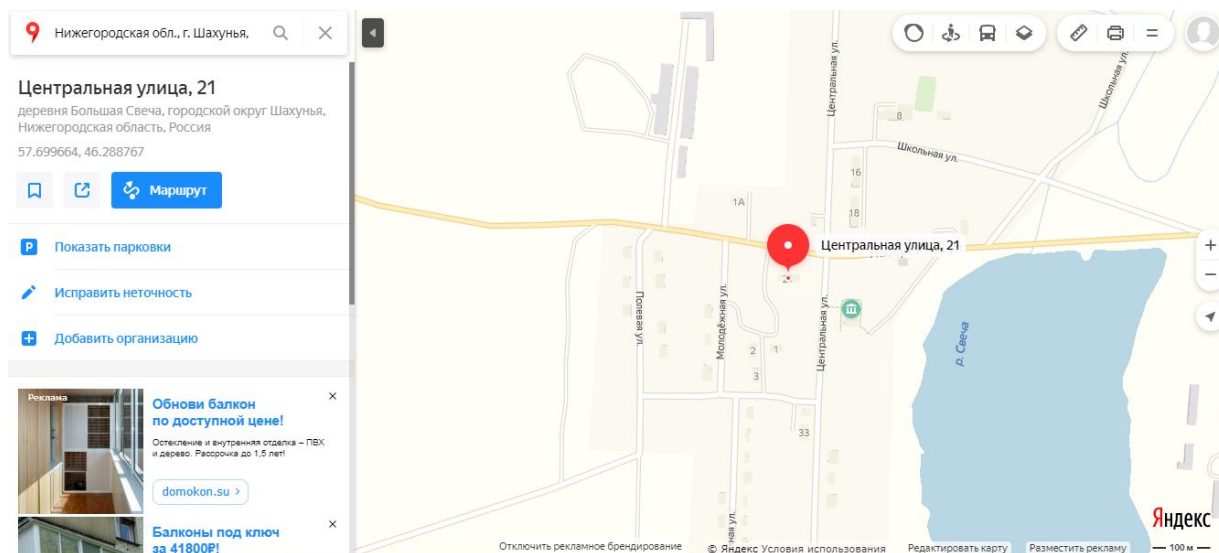


Рис.1. Местоположение объекта. Схема проезда к зданию

➤ **Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Количественные и качественные характеристики объектов оценки, указанные ниже, были приняты на основании следующих документов:

- Выписка из ЕГРН на здание от 20.08.2019.

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок от 11.02.2015 г.

➤ **Сведения об имущественных правах на объект оценки**

Согласно данным, содержащимся в правоустанавливающих документах, правообладателем объекта оценки является городской округ город Шахунья Нижегородской области.

➤ **Обременения, связанные с объектом оценки**

В рамках настоящего отчёта под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчёта об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

На основании данных, представленных в Выписке из ЕГРН от 20.08.2019 г., в Свидетельстве о ГРП от 11.02.2015г., а также на основании данных сервиса сайта gosreestr.ru «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», установлено, что обременения на объект оценки отсутствуют.

➤ **Физические свойства объекта оценки и его улучшений**

Данные технических документов приняты как достоверные, поэтому контрольные замеры объектов оценки не производились. Фотографии оцениваемого объекта входят в Приложения к настоящему Отчету.

Описание характеристик объекта оценки и улучшений изложены в нижеследующих таблицах.

Таблица 5

Описание характеристик объекта: Земельный участок (площадь 3449 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:4)

Характеристика объекта	Описание	Источник информации (документ)
Объект	Земельный участок (площадь 3449 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:4), по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
Кадастровый номер	52:03:0090001:4	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
Кадастровый номер объектов недвижимости, расположенных в	52:03:0090001:326	По данным Заказчика

Характеристика объекта	Описание	Источник информации (документ)
<i>пределах земельного участка</i>		
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
<i>Разрешенное использование/назначение</i>	Для обслуживания объекта муниципальной собственности – детского сада	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
<i>Площадь участка</i>	3449 кв.м.	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
<i>Кадастровая стоимость</i>	-	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
<i>Имущественные права</i>	Право собственности	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
<i>Правообладатель</i>	Полное наименование: Городской округ город Шахунья Нижегородской области Сокращенное наименование: отсутствует. ОГРН 1125235000868, Дата присвоения ОГРН: 28.12.2012	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
<i>Обременения</i>	Отсутствуют	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
<i>Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение</i>	-	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.
<i>Форма участка</i>	Сложная	Свидетельство о ГРП от 11.02.2015г.

Таблица 6

Описание характеристик объекта: Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21

<b>Описание характеристик улучшений</b>		
<b>Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м.</b>		
<b>Характеристика</b>	<b>Данные</b>	<b>Источник</b>
<i>Общая характеристика</i>	Нежилое здание, назначение: нежилое	Выписка из ЕГРН
<i>Балансовая стоимость, руб.</i>	-	Сведения не представлены
<i>Имущественные права на объект</i>	Право собственности	Выписка из ЕГРН
<i>Инвентарный номер</i>	-	Сведения не представлены
<i>Кадастровый номер</i>	52:03:0090001:326	Выписка из ЕГРН
<i>Условный номер</i>	-	Сведения не представлены
<i>Литер</i>	-	Сведения не представлены
<i>Год постройки</i>	-	Сведения не представлены
<i>Площадь застройки, кв. м</i>	403,48	По результатам обмеров
<i>Площадь обшая, кв. м</i>	733,6	Выписка из ЕГРН
<i>Строительный объем, куб. м</i>	2420,9	По результатам обмеров
<i>Первоначальная стоимость, руб.</i>	-	Сведения не представлены
<i>Остаточная стоимость, руб.</i>	-	Сведения не представлены
<i>Количество этажей</i>	2	Выписка из ЕГРН
<i>Группа капитальности</i>	-	Сведения не представлены
<i>Качество строительства</i>	Удовлетворительное	Данные визуального осмотра
<i>Привлекательность/ внешний вид</i>	Внешний вид удовлетворительный, требует ремонта	Данные визуального осмотра
<i>Фактический возраст здания, лет</i>	-	Сведения не представлены
<i>Нормативный срок службы, лет</i>	120	10002 сборник ЕНАО



Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента	Техническое состояние
Фундаменты	Ленточный бетонный	Трещины в цокольной части, отпадение штукатурки
Каркас, стены и перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, трещины в кладке
Перекрытия и покрытие	Ж/бетонные плиты	Незначительное смещение плит, мелкие трещины
Кровля	Мягкая, совмещенная, битумная	Удовлетворительное
Полы	Бетонные, плитка	Неровности, сильные потертости, сколы, частичное разрушение плитки
Проемы	Оконные-2-глухие Дверные-простые	Трещины, перекосы, разбиты стекла, требуется замена
Отделочные работы	Штукатурка, побелка, окраска, плитка	Трещины, потемнения, отслоение окрашенного слоя, осыпание штукатурки, требуется ремонт
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Водопровод, канализация, электричество, горячее водоснабжение	Отсутствуют радиаторы и другие элементы коммунальных систем, требуется ремонт
Прочие работы	Разные	Удовлетворительное

➤ **Характеристика локального местоположения объекта оценки**

Таблица 7

№ п/п	Показатель	Значение
1	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21
2	Местоположение	Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21
3	Окружение объекта	Объект расположен в жилой зоне и зоне смешанной постройки. Рядом с объектом расположены жилые и административные здания.
4	Привлекательность местоположения объекта	Местоположение низкопривлекательное, т.к. объект расположен в деревне с низким уровнем экономического развития.
5	Проходимость в районе объекта оценки	Средняя
6	Информация об экологической обстановке	Хорошая. В открытых источниках отсутствует информация о превышении предельных загрязнений в данном районе республики.

➤ **Износ**

Износ здания по расчетам оценщика составил 54%. См. ниже расчет общего износа.

Земельные участки относятся к не изнашиваемому природному ресурсу, физический износ для оцениваемого земельного участка равен 0.

➤ **Устаревания**

По мнению Оценщика, факторы, ограничивающие полноценное использование объекта оценки учтены в определении функционального износа здания ниже по отчету.

➤ **Текущее использование объекта оценки**

Здание не используется.

➤ **Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

К количественным и качественным характеристикам элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, можно отнести такие показатели, как площадь помещений, возраст строения, уровень и качество отделки и отделочных материалов. На основании данных характеристик в данном отчете производился расчет рыночной стоимости объекта оценки.

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

На величину рыночной стоимости нежилого помещения оказывают влияние следующие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки: месторасположение объекта, наличие подъездных путей, социальные показатели (развитость инфраструктур и т.д.). Данные параметры описаны выше, их влияние на стоимость объекта оценки учитывались Оценщиком в расчетах рыночной стоимости объекта оценки.

## **2.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Согласно ФСО №7 «Оценка объектов недвижимого имущества» Раздел VI. Анализ наиболее эффективного использования:

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- ❖ юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- ❖ физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования;
- ❖ экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- ❖ максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

По данным факторам проведем анализ наиболее приемлемых вариантов использования данного объекта:

## Анализ вариантов использования объектов оценки

Фактор	Административно-бытовое	Производственное
Потенциал местоположения	+	+
Правовая обоснованность	+	+
Физическая возможность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-

При проведении анализа оценщик руководствовался следующими суждениями:

Рассматривалось 2 варианта использования – как производственно-складское помещение и как административно-бытовое. Ведение производственно-складской деятельности в данном помещении, по мнению оценщика, экономически нецелесообразно ввиду высокой цены на подобные объекты (имеются производственные объекты в данном районе по более низкой цене). Также подъезд, загрузка/разгрузка грузового автотранспорта затруднена, ввиду отсутствия погрузочных проемов и площадок.

Проведенный анализ показал, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования данного объекта является его использование в качестве административно-бытового.

### 2.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Оценивается право собственности.

ГК РФ Статья 209. Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.

##### **ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ К 2019-2020 Г.**

Рынок недвижимости – всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления и темпы развития каждого из регионов.

ВВП за 2019г. составил 109 361,5 млрд. рублей (рост +1,3%, за 2018г. - +2,1%). Рост незначительный, учитывая ресурсные возможности страны. Ключевая ставка Банка России с 19.06.2020г. – 4,5% годовых. Высокая ключевая ставка, с одной стороны, сдерживает необеспеченное кредитование и инфляцию, с другой – сдерживает развитие экономики.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам января 2019/2018гг. составила +2,4%. Уровень инфляции вполне умеренный для стабильного развития экономики.

Сальдированный финансовый результат организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах за 2019 год составил +15414,2 млрд рублей (36,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 17343,5 млрд рублей, 13,3 тыс. организаций имели убыток на сумму 1929,3 млрд рублей). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточны, что отражает стагнацию экономики.

На 01.02.2020г. депозиты и средства организаций на счетах (кроме кредитных организаций) в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах составили 28,281 трлн. руб. (+2,3% г/г), вклады физических лиц – 30,174 трлн. руб. (+8,8% г/г). Кредиты нефинансовым организациям – 33,84 трлн. руб. (+2,0% г/г.), Кредиты физическим лицам - 17,787 трлн. руб. (+17,9% г/г.).

Прибыль банковского сектора 2019г. возросла до 1,871 млрд. руб. (+136,9% к уровню на 01.01.2018г., +39,2% к уровню на 01.01.2019г.), но в текущем 2020 году прирост 223 млрд руб. сократился (-15,5%). При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост инвестиций в основной капитал в 2019 году составил всего 1,7% (+5,4% в 2018г.), что подтверждает ухудшение финансового положения большинства компаний и ухудшение темпов экономического развития страны.

Рост реальной среднемесячной заработной платы снизился с +8,5% 2018/2017 до +2,9% 2019/2018.

Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за 2019г. составил 2115,0 млрд. руб. Золотовалютные резервы Российской Федерации на 21.02.2020г. составили 563,1 млрд долл. США (+17,2% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

В строительстве. Объем СМР в 2019 г. составил 9132,1 млрд рублей (в сопоставимых ценах) (+0,6%), введено в эксплуатацию 80,3 млн. кв.м.. В январе 2020 года объём СМР составил 476,7 млрд. руб. (+1,0% г/г.), введено в эксплуатацию 5,0 млн кв.м. общей площади жилых помещений.

Замедление роста ИЖК отчасти является следствием ужесточения денежно-кредитных условий в конце 2018– начале 2019 г. из-за ухудшения внешних условий. Возобновление планомерного снижения процентных ставок с середины 2019 г. (в декабре ставка по ИЖК стала минимальной – 9%, и продолжила снижение в январе-феврале 2020 г.) будет поддерживать рост ИЖК в 2020 году.

Дополнительную поддержку спросу на ИЖК окажет реализация национальных проектов «Жилье и городская среда» и «Демография» (в частности, расширение программы материнского капитала). Качество ИЖК по-прежнему на высоком уровне – доля кредитов с просрочкой платежей более 90 дней составила менее 1,4% на 01.01.2020.

Средняя по стране фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в 2019 г., составила 42132 рубля (в 2018г. - 41358 рублей).

Для улучшения жилищных условий и поддержки строительной отрасли реализуется госпрограмма «Жилье и городская среда» (бюджет до 2024 года 1066,2 млрд руб.).

Развивается транспортная и инженерная инфраструктуры: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д.

Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента и Латинской Америки.

Выводы: Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля, растут средства на счетах организаций и населения, укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к падению производства многих отраслей экономики, если централизовано не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса. Возможно, измененный в январе 2020 года состав правительства РФ во главе с новым премьер-министром сменят экономический курс в направлении инвестиционного стимулирования и развитие спроса.

### **3.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА**

Нижегородская область — субъект Российской Федерации в центре Европейской части России. Входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — Нижний Новгород.

Член МСНО-НП «ОПЭО», индивидуальный предприниматель Коваль Дмитрий Сергеевич

Один из крупнейших регионов Центральной России. Площадь — 76 624 км<sup>2</sup>, протяжённость с юго-запада на северо-восток — более 400 км.

Население — 3 247 713 чел. (2017). Плотность населения: 42,39 человека/км<sup>2</sup> (2017), удельный вес городского населения: 79,49 % (2017).

Граничит: на северо-западе с Костромской областью, на северо-востоке — с Кировской, на востоке — с республиками Марий Эл и Чувашия, на юге — с республикой Мордовия, на юго-западе — с Рязанской областью, на западе — с Владимирской и Ивановской областями.

Шахунья — город (с 1943 года) в Нижегородской области, Россия. Население — 20 217 (2016) человек. Основан в 1921 году как поселение строителей железнодорожного пути Нижний Новгород — Котельнич. С 1933 по 2011 год административный центр Шахунского района, с 2011 года административный центр городского округа город Шахунья.

#### ➤ Географическое расположение

Город расположен к северо-востоку от Нижнего Новгорода в 264 километрах по шоссе и в 240 километрах по железной дороге Нижний Новгород — Киров. Городской округ находится на северной границе Нижегородской области. Округ граничит с Костромской областью на севере, Кировской на севере и юго-востоке, с Тоншаевским районом на востоке, с Тонкинским районом на юге, с Уренским районом на юго-западе, с Ветлужским районом на западе.

#### ➤ Экономика г. Шахунья

Крупнейшим и градообразующим предприятием города является ОАО «Молоко», в общем объёме отгруженной продукции доля предприятия составляет 44,3 %. Предприятие функционирует с 1971 года, а с 2003 года является агрохолдингом с одиннадцатью сельхозпредприятиями по приёмке и переработке молока; и двумя торговыми домами. Выпускает бренд «Северная долина».

Стоявшая у истоков истории города железная дорога представлена тремя предприятиями: вагонным депо, локомотивным депо, депо по ремонту контейнеров и непосредственно железнодорожным вокзалом. Вагонное депо на 2014 год выпускает колесные пары и контейнеры для вагонов и ремонт товарных вагонов.

Для обработки лесных ресурсов запущены в производство деревообрабатывающие предприятия: ОАО «Агат», Шахунский промкомбинат, ООО «Рубикон», ООО «Профиль».

Район располагает в достатке фермерскими хозяйствами, среди которых страусиная ферма (ОАО «Арфа») и птицефабрика. Первая занимается разведением страусов и продажей яиц, вторая же производит куриные яйца и мясо. Город производит мясные продукты. Мясокомбинат ООО «Апис» производит мясо птицы, крупного рогатого скота, свиней, овец, коз и лошадей. Страусовая ферма и птице фабрика производят мясо и яйца.

Ткацкая фабрика (ООО «Тканые узоры»).

За отчетный период январь-декабрь 2012 года предприятия обрабатывающего производства заработали 2,34 млрд рублей, что составляет 101 % к соответствующему периоду 2011 года. Предприятия «производства и распределение электроэнергии, газа и воды» заработали 307,7 млн рублей (99,4 %) за тот же период.

#### Потребительский рынок

Торговая сеть города включает в себя продуктовый и вещевой рынок. Помимо рынка улица Гагарина начиная от улицы Коминтерна до улицы Первомайской, с обеих сторон на первых этажах всех зданий имеет небольшие частные лавки; аналогичная картина на улице Первомайской от улицы Гагарина до улицы Советской. Присутствуют сети федерального значения: «Магнит», «Spar», «Пятерочка» и «se7en»; а также местного значения, например, торговый дом «Шахунские молочные продукты».

С 2000 года в городе развивается сфера услуг, открывается множество магазинов и торговых центров. В третьей декаде августа открыт ТЦ «Шахунский».

Оборот розничной торговли в январе—декабре 2012 года 3283 млн рублей и 2831 в тот же период в 2011 году.

Оборот розничной торговли составил в январе-декабре 2012 года 3283,0 млн рублей. В сопоставимых ценах к январю-декабрю 2011 года оборот розничной торговли увеличился на 10,7 процентов

*Вывод: Социально-экономические показатели Нижегородской области находятся на среднем уровне по Федеральному округу, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.*

### **3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.**

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;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

#### **1. земельные участки**

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли поселений;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

#### **2. жилье (жилые здания и помещения):**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

#### **3. коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

#### **4. промышленная недвижимость:**

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

#### **5. недвижимость социально-культурного назначения:**

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

#### **➤ Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.**

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объект оценки принадлежит к сегменту **коммерческая недвижимость - административно-торговые здания.**

**3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.**

**Выбор и обоснование выбора единицы сравнения:**

Единица измерения (единица сравнения), общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости, например: 1 м<sup>2</sup> общей площади, 1 м<sup>3</sup> строительного объема, 1 парковочное место и т.п. Служит для приведения цен объектов-аналогов к общему знаменателю. Результат приведения называется «цена единицы измерения (сравнения)» (*Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебное пособие/Под ред. Абдуллаева Н.А., Колайко Н.А.–М.:Издательство «Экмос», 2000-352 с.)*)

**Обоснование выбора единиц сравнения:**

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. (1 кв.м.-при участках малой площадью, 1 сот. 1 Га)

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). (1 кв.м. 1 сот.)

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора. (1 кв.м.)

Таким образом, оценщиком выбран **1 кв.м.** общей площади помещения в качестве единицы сравнения, как единицы, наиболее точно отвечающей требованиям критериев 1,2,3.

➤ **Рынок коммерческой недвижимости Нижегородской области**

В настоящее время в Приволжском федеральном округе (ПФО) лидерами по уровню развития рынков жилой и коммерческой недвижимости, темпам строительства, а также общему уровню развития экономики являются Нижегородская область, республика Татарстан и Самарская область.

Анализ рынка продажи.

Диапазон ценовых показателей достаточно широк: от 1 000 руб./кв.м. (отапливаемый производственные помещения в районах) до 20 000 руб./кв.м. (производственные мощности с комплектом коммуникаций в центральной части г. Нижний Новгород). При этом более 70% цен лежат в интервале 5 000 – 10 000 руб./кв.м. По районам Нижегородской области средняя цена продажи составляет 300-3 000 руб./кв.м.

*При проведении анализа рынка оценщику не удалось получить информации о заключенных сделках по продаже подобных объектов по причине конфиденциальности данного рода информации.*

*Анализ рынка предложений административно-торговых зданий проведен оценщиком на основании предложений, представленных в средствах массовой информации (газеты «Из рук в руки», «Известия»), предложения риэлторских агентств, а также интернет сайтов [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <https://portal.rosreestr.ru>. <http://torgi.gov.ru>.*

*При проведении анализа рынка оценщик отобрал объекты, наиболее схожие, по мнению оценщика, с оцениваемым объектом, которые в дальнейшем будут использованы в качестве объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости. Данные сведены в табл.7. при этом, ввиду слабо развитого рынка подобных объектов в регионе (населенном пункте), оценщик руководствовался п.11 ФСО-7, согласно которому, если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.*

*Ниже приведены выдержки из анализа рынка, которые оценщик в дальнейшем будет использовать для расчетов рыночной стоимости. При этом, все выбранные аналоги оценщик считает возможным причислить к тому же сегменту рынка, что и объект оценки.*

Таблица 9

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Описание	Цена предложения единого объекта недвижимости, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата выставления на торги	Источник информации
1	Нижегородская обл, Шахунья г, Советская ул	174,1	Нежилое здание (прачечная), общей площадью 174,1 кв.м., этажность – 1, кадастровый номер: 52:03:0120004:1390, по адресу: Нижегородская область, г. Шахунья, ул.	374 000,00	2 148,19	07.2018	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=28664303&amp;lotId=286647">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=28664303&amp;lotId=286647</a>

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Описание	Цена предложения единого объекта недвижимости, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата выставления на торги	Источник информации
			Советская, д.7 с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, общей площадью 1089 кв.м., кадастровый номер: 52:03:0120004:1180 по адресу: Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Советская, уч. 7.				<a href="#">18&amp;prevPageN=7</a>
2	Нижегородская обл, Шахунья г, Энгельса ул	569,4	Нежилое здание –котельная, назначение: теплоснабжение, 2-этажное, кадастровый номер 52:03:0120008:714, общей площадью 569,4 кв.м. с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания здания котельной, кадастровый номер 52:03:0120008:782, площадью 927 кв.м..	976 000,00	1 714,09	07.2017	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=21539269&amp;lotId=21539778&amp;prevPageN=7">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=21539269&amp;lotId=21539778&amp;prevPageN=7</a>
3	Нижегородская обл, Шахунья г, Советская ул	273,0	Нежилое здание (административное), общей площадью 273 кв.м., этажность – 1, кадастровый номер: 52:03:0120004:773 по адресу: Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Советская, д.7 с земельным участком, кадастровый номер 52:03:0120004:1427 площадью 1179 кв.м. категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты транспорта Железнодорожного по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, ул. Советская, уч. 7 «А».	484 000,00	1 772,89	12.2017	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=24932153&amp;lotId=24933154&amp;prevPageN=7">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=24932153&amp;lotId=24933154&amp;prevPageN=7</a>

#### ➤ Обзор рынка земельных участков

Анализ структуры предложения по продаже и аренде земельных участков в зависимости от площади показывает, что максимальное количество предложений к продаже представлено с площадью до 0,30 га (30 соток). Доля земельных участков большей площадью незначительна, что связано с потребительскими свойствами земельных участков. Основная масса земельных участков представлена с категорией использования для жилищного строительства. Оптимальной площадью земельного участка для строительства индивидуального жилого дома является площадь 08-14 соток. Наибольший экономический доход приносят земельные участки для жилищного строительства. Предложения к продаже земельных участков площадью более 1 га ограничено для обычных покупателей высокой стоимостью. Для использования таких участков в целях жилищного строительства требуется привлечение денежных средств для проведения выделения и оформления права собственности на земельные участки меньшей площади. Таким образом, на рынке земли преобладают предложения к продаже земельных участков с площадью до 1 га, что связано с потребительским качествами. На вторичном рынке стали реализовываться участки, принадлежащим частным лицам и компаниям. Для этого этапа рынка земли характерны следующие особенности: - на рынке все больше предлагаются застроенные земельные участки, т.е. единые объекты недвижимости (особенно характерно для производственных баз и складских комплексов);

- стоимость земли растет, как и стоимость улучшений в целом;
- на рынке, чаще всего, предлагаются земельные участки под строительства жилья, офисных



помещений, объектов торговли, т.е. тенденция приобретения земли под объекты коммерческой недвижимости сохраняется.

При анализе цен на земельные участки, находящиеся в частной собственности и фигурирующие на рынке, необходимо иметь в виду, что цена предложения не является окончательной. Обычно, имеются колебания в ту или иную сторону. В частности, практика оценочной деятельности рекомендует снижать цены предложений на 5 - 10 %. Далее, цены предложений могут диктоваться не только рынком, а также рядом субъективных и объективных причин. Основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены свершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации. И главное, состояние рынка такого, что цены предложений на сегодняшний день являются практически единственным источником информации о возможных рыночных ценах.

Говоря о стоимости земельных участков, необходимо учитывать еще несколько немаловажных факторов, присущих только земле - это конфигурация и площадь участка, электроснабжение, водоснабжение и т.д. Иногда имеет значение и наличие замощения (асфальтирование, бетонирование). Из теории оценки известно, что чем больше отношение длины участка к его ширине, тем дешевле в расчете на единицу площади становится участок. Отсюда, чаще всего, участок квадратной формы может иметь значительно большую стоимость, чем прямоугольный или неправильной формы. Этот фактор имеет немаловажное значение при строительстве какого-либо объекта, так как согласовано СНиПам имеются ограничения как по площади застройки, так и прочих параметров (минимальная ширина вдоль фронта улицы, минимальные отступы строений от границ участков и т.д.). Огромное значение имеет рельеф участка. В случаях, когда участок представляет собой склон, либо неровную поверхность, то цена его, естественно, будет ниже, чем у относительно плоского, ровного участка. Улучшения таких участков удорожают строительство, а значит, при прочих равных условиях, снижает стоимость земли.

Анализ рынка земельных участков проведен оценщиком на основании предложений к продаже земельных участков, представленных в средствах массовой информации (газеты «Из рук в руки», «Известия»), АН «Мой ДОМ» (г. Нижний Новгород, Октябрьский пр-т, д.2, тел.213-55-45); АН «Триумф» (г. Нижний Новгород, Ульянова д.26/11, тел.411-85-41); АН «Монолит» (г. Нижний Новгород, Большая Покровская, д.69, тел.230-66-33); АН «Квартал 52» (г. Нижний Новгород, ул. Нестерова, д.5, тел.423-70-78), а также интернет сайтов [www.igr.ru](http://www.igr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <https://portal.rosreestr.ru>.

Преобладающее число предложений по продаже земельных участков Нижегородской области приходится на участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство, и, как правило, имеют небольшую площадь (10 – 30 соток). Диапазон цен предложения достаточно широк – от 300 рублей за квадратный метр (участок под застройку в промышленной зоне города Нижний Новгород) до 5000 рублей за квадратный метр. Как правило, коммуникации подведены лишь к поселку или деревне, в границах которых находится продаваемый земельный участок.

Доля предложений участков под коммерческое использование в общем объеме предложений Нижегородской области невелика. Подобные земельные участки предлагались по ценам от 40,1 рублей за квадратный метр до 62,01 рублей за квадратный метр. Средняя цена предложения земельных участков под коммерческое использование на дату исследования составила 51,6 рублей за квадратный метр.

*Анализ рынка земельных участков проведен оценщиком на основании предложений к продаже земельных участков, представленных в средствах массовой информации (газеты «Из рук в руки», «Известия»), предложения риэлторских агентств АН «Мой ДОМ» (г. Нижний Новгород, Октябрьский пр-т, д.2, тел.213-55-45); АН «Триумф» (г. Нижний Новгород, Ульянова д.26/11, тел.411-85-41); АН «Монолит» (г. Нижний Новгород, Большая Покровская, д.69, тел.230-66-33); АН «Квартал 52» (г. Нижний Новгород, ул. Нестерова, д.5, тел.423-70-78), а также интернет сайтов [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <http://portal.rosreestr.ru>, <http://torgi.gov.ru>.*

*При проведении анализа рынка оценщик отобрал объекты, наиболее схожие, по мнению оценщика, с оцениваемым земельным участком, которые в дальнейшем будут использованы в качестве объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости. Данные сведены в табл.12. при этом, ввиду слабо развитого рынка подобных объектов в регионе, оценщик руководствовался п.11 ФСО-7, согласно которому, если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.*

*Ниже приведены выдержки из анализа рынка, которые оценщик в дальнейшем будет использовать для расчетов рыночной стоимости. При этом, все выбранные аналоги оценщик считает возможным причислить к тому же сегменту рынка, что и объект оценки.*

*На основании анализа рынка земельных участков Оценщик составил таблицу, данные из которой будут использованы далее в расчетах:*

Таблица 10

Характеристики	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	40,10	62,01	49,92	54,47
Местоположение	Нижегородская область, г. Шахунья, р.п. Сява, ул. Набережная, участок 50А.	Нижегородская обл, Краснобаковский р-н, Чащина с	Нижегородская обл, Шахунья г, Вахтан рп, Линейная ул	Нижегородская область, Володарский район, территория южнее с. Золино от левой границы земельного участка с кадастровым номером 52:22:0900021:163 до границы охранной зоны очистных сооружений
Кадастровый номер земельного участка	52:03:0010005:2932	52:09:0090025:274	52:03:0030004:2477	52:22:0900021:180
Площадь, кв.м.	2 506,00	2 996,00	1 923,00	11 015,00
Рыночная стоимость, тыс. руб.	100,500	185,788	96,000	600,000
Предмет торга	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Склады	Производственная деятельность	Склады	Склады
Дата публикации	01.2019	08.2015	02.2016	06.2015
Состояние объекта	Ухоженный, подъездные пути присутствуют	Ухоженный, подъездные пути присутствуют	Ухоженный, подъездные пути присутствуют	Ухоженный, подъездные пути присутствуют
Окружение объекта	Преобладает незастроенная территория	Преобладает незастроенная территория	Преобладает жилая застройка	Преобладает жилая застройка
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Источник информации	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=32259235&amp;lotId=32259436&amp;prevPageN=4">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=32259235&amp;lotId=32259436&amp;prevPageN=4</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=10028759&amp;lotId=10028879&amp;prevPageN=4">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=10028759&amp;lotId=10028879&amp;prevPageN=4</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=1242473275&amp;lotId=12473738&amp;prevPageN=4">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=1242473275&amp;lotId=12473738&amp;prevPageN=4</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=9032225&amp;lotId=9032304&amp;prevPageN=4">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=9032225&amp;lotId=9032304&amp;prevPageN=4</a>

#### **Выводы и прогнозы по проведенному анализу рынка:**

- Анализ рынка показал, что интервал цен на здания, подобные оцениваемому, составляет от 1 714,09 руб./кв.м. до 2148,19 руб./кв.м. Временной диапазон с 2017 года по 2018 год. Оценщик считает приемлемым такой временной диапазон, т.к. в процессе анализа рынка недвижимости и общей экономической ситуации в регионе оценки не было выявлено каких-то резких «взлетов» или «падений» цен на недвижимость. При этом, объем данных о ценах сделок и предложений подобных объектов достаточно скудный, в связи с чем оценщик был вынужден расширить временной диапазон.

- Анализ рынка показал, что интервал цен на земельные участки, подобные оцениваемому, составляет от 40,1 руб./кв.м. до 62,01 руб./кв.м. Временной диапазон с 2015 года по 2019 год.

Альтернативные варианты использования не рассматривались в силу проведенного анализа наиболее эффективного использования (см. выше).

Дальнейшее развитие рынка объекта оценки в регионе оценки будет зависеть от общего развития экономики региона.

Рост ключевых экономических показателей и усиление темпов жилищного строительства, вероятно, будут способствовать повышению деловой активности региона и инвесторов.

### **3.5. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Проведя анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, Оценщик пришел к выводу, что данные факторы отсутствуют

### **3.6. СПЕЦИФИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЦЕНУ НЕДВИЖИМОСТИ**

Рынок недвижимости представляет собой механизм, обслуживающий и регулирующий отношения по купле, продаже и аренде недвижимости на основе спроса и предложения.

В отечественной практике можно выделить следующие типы рынков недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход ее владельцу (офисные, торговые, производственные, складские помещения);
- рынок земельных участков.

Рынок недвижимости делится на первичный и вторичный. Объектом сделок на первичном рынке является новая недвижимость, т.е. только что построенные дома, квартиры, офисные и другие помещения. Их могут продавать застройщики, инвесторы, финансировавшие строительство. На вторичном рынке предоставлено жилье и помещения, которыми уже пользовались по основному назначению. Первичный рынок отражает объемы созданной жилой недвижимости, а объем вторичного рынка определяется другими факторами:

- изменением благосостояния населения;
- доходностью различных инвестиционных объектов;
- мобильностью трудовых ресурсов;
- событиями человеческой жизни (свадьба, развод, рождение ребенка в семье, смена места жительства и др.).

Обычно объем вторичного рынка постоянен в силу того, что человеческая жизнь имеет некоторые закономерности. Сдвиги и изменение структуры вторичного рынка на региональном уровне происходят достаточно редко и обычно вызваны либо изменением состава населения (миграция, рост численности населения), либо изменением экономической ситуации в регионе (закрытие производств, ухудшение экологической обстановки). Поэтому преимущественное значение для экономики имеет динамика первичного рынка: за счет его расширения происходит увеличение объемов недвижимости и достигается баланс на рынке недвижимости. Базой процесса оценки недвижимости является набор взаимосвязанных факторов, учитываемых экспертами-оценщиками. Этими факторами являются:

- фактор спроса и предложения;
- фактор пользователя недвижимого имущества;
- факторы, связанные с объектом недвижимости;
- факторы внешней рыночной среды;
- фактор наилучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке недвижимости должны учитываться все факторы, но степень их значимости может различаться. Степень значимости каждого фактора оценки определяется конкретной ситуацией, складывающейся при оценке того или иного объекта.

**Фактор спроса и предложения** является основным и учитывает при оценке объекта недвижимости действие закона спроса и предложения, который влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке. Спрос характеризуется качеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке. Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность коррупции, ведущая к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

**К факторам, учитываемым покупателем недвижимого имущества, относятся следующие:**

- **фактор полезности.** Объект недвижимости обладает ценностью, если он может быть полезным потенциальному владельцу для осуществления предпринимательской деятельности или удовлетворения социальных и личных потребностей. Полезность - способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени;

- **фактор замещения (взаимозаменитель)** предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е. ценность объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный;

- **фактор ожидания** показывает, что ценность объекта недвижимости - текущая ценность всех будущих доходов, полученных от его использования, постоянно растет вследствие увеличения спроса и ограничения предложения, т.е. ценность объекта, приносящего доход, определяется величиной денежного потока, ожидаемого от использования оцениваемого объекта, а также суммой, ожидаемой от его перепродажи.

Рынок недвижимости - это система рыночных механизмов, которые обеспечивают создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. **Факторами, воздействующими на развитие рынка недвижимости, являются:**

- **экономический рост или перспективы такого роста.** (Может сложиться ситуация, что даже при отсутствии общего экономического роста на рынке возникают благоприятные условия, но они бывают, как правило, недолговечны и возникают достаточно редко);

- **финансовые возможности для приобретения недвижимости.** Это зависит от стадии экономического развития конгломерата региона (кризис, застой, промышленное развитие), а также наличием и характером рабочих мест;

- **взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.** Некоторые районы могут находиться в состоянии зстоя, так как их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. Это самым непосредственным образом воздействует на нестабильность рынка недвижимости.

Рынок недвижимости также находится под значительным влиянием факторов государственного регулирования, общеэкономической ситуации, микроэкономической ситуации, социального положения и природных условий в регионе.

**На уровень цен первичного и вторичного рынка влияют переменные:**

- фактор условия ведения бизнеса в городе;

- фактор уровня жизни;

- политика городских властей в сфере недвижимости и нового строительства;

- уровень платежеспособного спроса населения региона;

- себестоимость строительства;

- доступность кредитов и жилищных субсидий;

- макроэкономические факторы (цены на нефть, курс доллара, акции, депозиты и т.д.).

### ***3.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.***

Основные ценообразующие факторы, учитываемые при оценке здания:

• **Условия финансирования.** Условия финансирования могут повлиять на стоимость объекта оценки, т.к. продавец несет определенные риски, связанные с неоплатой стоимости объекта, а также могут иметь место льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств. Однако, при анализе рынка во внимание брались только объекты с типичными условиями финансирования.

• **Условия сделки.** При отклонении от рыночных условия продажи, предопределяемой нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, стоимость недвижимости может изменяться в зависимости от ситуации. Однако, в рамках данного отчета отбрасывались аналоги, которые можно было бы заподозрить в наличии нетипичной мотивации.

• **Качество прав.** Передаваемые права на объект недвижимости имеют различную стоимость. Права на объект также определяются наличием, например, обременением объекта договорами аренды, сервитутами и общественными обременениями, качеством права на земельный участок в составе объекта.

В рамках данного Отчета в качестве объекта сравнения принимался тот же набор прав, что и у объекта оценки.

• **Условия рынка.** Дата выставления на торги того или иного объекта недвижимости определяет необходимость корректировки цены данного предложения для приведения к дате оценки. Для объектов-аналогов продажа которых проводилась в прошлом, требуется корректировка, так как с течением времени экономическая ситуация в стране и регионе так или иначе претерпела изменения. Для приведения цен объекта-аналога к дате оценки необходимо ввести корректировку, основанную на инфляционных показателях. Определение диапазона фактора данной корректировки производился на основании индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики. Интервал диапазона ограничен временным периодом и может достигать до 100% в зависимости от даты, которая подлежит корректировке<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> По данным сайта Федеральной службой государственной статистики  
[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#)

Также, по мнению оценщика, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов, так как реальная цена продажи прав на земельные участки отличается от цены предложения в меньшую сторону.

На основании данных «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора для подобных объектов может достигать 15%.

### 8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,3%	17,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,0%	16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2%	20,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

- **Местоположение.** Важнейшую роль играет месторасположение объекта недвижимости (нежилого помещения). Близость к центральной части города (деловая зона города) увеличивает стоимость прав на объект в первую очередь. Во вторую очередь определяющим фактором служит расположение относительно центральной части района города. В-третьих – развитость инфраструктуры месторасположения объекта. Наличие подъездных путей, расположение в зоне с высоким пешеходным трафиком, наличие парковочных мест – также формируют стоимость объекта недвижимости.

Данный фактор – фактор местоположения является одним из основополагающих и его влияние на стоимость прав помещений может достигать 60% от стоимости, на основании «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А.:

**Границы расширенного интервала значений  
территориальных коэффициентов**

Таблица 13

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

- **Техническое состояние.** Техническое состояние объекта недвижимости влияет на его стоимость. Согласно «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора может достигать 40%.

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

Таблица 133

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

- **Состояние отделки.** Имеющие высокий уровень отделки объекты отчуждаются на рынке по более высокой цене, нежели объекты со средней и эконом-класса отделкой. Данный фактор обусловлен комфортным пребыванием пользователей объекта недвижимости в помещении, а также влияет на престижность и привлекательность объекта для клиентов. Согласно «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора может достигать 23%.

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 141

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

- **Фактор масштаба.** Наибольшим спросом пользуются небольшие, отдельно стоящие здания, либо помещения, позволяющие использовать их с минимальными издержками (минимизировать затраты на эксплуатацию). По мере увеличения площадей средняя стоимость 1 кв. м снижается согласно принципу «оптовости».

Данный фактор был проанализирован на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», под ред. канд. техн. наук Лейфер Л.А./ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород 2018г. Диапазон данного фактора может достигать 70%.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба  
для цен объектов офисно-торгового назначения,  
расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Основные ценообразующие факторы, учитываемые при оценке земельного участка:

- **Условия финансирования.** Условия финансирования могут повлиять на стоимость объекта оценки, т.к. продавец несет определенные риски, связанные с неоплатой стоимости объекта, а также могут иметь место льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств. Однако, при анализе рынка во внимание брались только объекты с типичными условиями финансирования.

- **Условия сделки.** При отклонении от рыночных условия продажи, предопределяемой нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, стоимость недвижимости может изменяться в зависимости от ситуации. Однако, в рамках данного отчета отбрасывались аналоги, которые можно было бы заподозрить в наличии нетипичной мотивации.

- **Качество прав.** Передаваемые права на объект недвижимости имеют различную стоимость. Права на объект также определяются наличием, например, обременением объекта договорами аренды, сервитутами и общественными обременениями, качеством права на земельный участок в составе объекта.

В рамках данного Отчета в качестве объекта сравнения принимался тот же набор прав, что и у объекта оценки.

- **Условия рынка.** Дата выставления на торги того или иного объекта недвижимости определяет необходимость корректировки цены данного предложения для приведения к дате оценки. Для объектов-аналогов продажа которых проводилась в прошлом, требуется корректировка, так как с течением времени экономическая ситуация в стране и регионе так или иначе претерпела изменения. Для приведения цен объекта-аналога к дате оценки необходимо ввести корректировку, основанную на инфляционных показателях. Определение диапазона фактора данной корректировки производился на основании индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики. Интервал диапазона

ограничен временным периодом и может доходить до 100% в зависимости от даты, которая подлежит корректировке<sup>1</sup>.

Также, по мнению оценщика, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов, так как реальная цена продажи прав на земельные участки отличается от цены предложения в меньшую сторону.

На основании данных «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора может достигать 15,4%

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

- **Местоположение** и развитость инфраструктуры для земельных участков играет немаловажную роль и непосредственно влияет на стоимость земельного участка. Данный факт обусловлен в первую очередь близостью к объектам жилой и социальной инфраструктуры, которая позволяет беспрепятственно и без больших потерь времени осуществлять хозяйственно-бытовую деятельность на земельных участках.

Как правило, стоимость зависит от местоположения объекта, так как локальные объекты инфраструктуры сконцентрированы в наиболее застроенных и развитых зонах населенного пункта. Данный фактор, в большинстве случаев учитывается при проведении корректировки на местоположение объектов.

Так, для объектов, расположенных в населенных пунктах различного статуса, диапазон фактора на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. Земельные участки. Часть 1. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора может достигать 49%.

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

- **Расположение относительно автомагистралей.** Также для земельных участков под индустриальную застройку важную роль играет расположение относительно автомагистралей. На основании данных «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. Земельные участки. Часть 1. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора может достигать 25%.

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,22	1,27

<sup>1</sup> По данным сайта Федеральной службой государственной статистики [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#)



- **Обеспеченность коммуникациями** безусловно влияет на стоимость земельного участка, так как любой хозяйственный и производственный процесс в той или иной степени требует наличия электроснабжения, водопровода, отопления, канализации. В зависимости от удаленности точки подключения и затрат на подключение к тому или иному виду коммуникаций, стоимость данного фактора может варьироваться от 0% до разницы в 100% и более.

- **Состояние, форма участка.** Земельные участки, должны отвечать основному требованию – их форма и состояние (топография, состояние почв, грунтов) должны обеспечивать возможность ведения хозяйственной деятельности. В случаях, когда предлагаемый к продаже земельный участок имеет неправильную форму, потери собственника участка неправильной формы рассчитываются исходя из полезной площади участка (возможность строительства на «пятне»), которую сравнивают с полезной площадью участка аналогичной площади и оптимальной для строительства формы. В противном случае, данный фактор может «сбить» стоимость земельного участка до 60-70%, то есть участок, например, промназначения может иметь стоимость участка под благоустройство ввиду невозможности строительства на нем объекта коммерческого назначения.

При этом также роль играет ухоженность участка, так как затраты на благоустройство снижают стоимость земли. Данный фактор может снизить стоимость земельного участка исходя из необходимых затрат на благоустройство.

Так, например, фактор асфальтирования участка имеет диапазон до 13%, на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера Л.А:

Таблица 106

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,87	0,86	0,88

В рамках данного отчета выбирались аналоги сопоставимые по состоянию.

- **Фактор масштаба.** Наибольшим спросом пользуются небольшие объекты, позволяющие использовать их с минимальными издержками (минимизировать затраты на эксплуатацию). По мере увеличения площади средняя стоимость 1 кв.м. снижается согласно принципу «оптовости».

В рамках данного отчета диапазон по данному фактору составляет по данным сборника «Справочник оценщика недвижимости»-2018. Земельные участки. Часть 2», ПЦМИОО, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 101, табл.33 от 0 до 46%:

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

### **3.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ.**

Оценщиком был проанализирован рынок продаж/аренды подобных объектов в районе объекта оценки. Спрос на данном сегменте рынка низкий. Рынок неактивный, специфический. Ликвидность объекта низкая в виду ограниченности круга покупателей.

### **3.9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

Понятие ликвидности объекта недвижимости подразумевает, прежде всего, возможность его продажи в наиболее сжатые сроки, востребованность данного вида товара на рынке недвижимости и соответствие заявленной стоимости реальному состоянию этого объекта.

Принято считать, что ликвидность объектов недвижимости выше в том случае, если требуется небольшой срок времени на продажу данного объекта.

В настоящее время наиболее ликвидными объектами коммерческой недвижимости являются некрупные помещения, находящиеся в самом дешевом сегменте рынка. Наименее ликвидными являются крупные объекты – многоэтажные торговые центры, бизнес-комплексы, крупные производственные комплексы. Конечно же, в первую очередь, ликвидность объекта недвижимости зависит от ее оптимально заявленной стоимости. Явно завышенная цена будет очень сильно тормозить скорость продажи объекта.

Из проведенного в п.4.4. Отчета анализа рынка и на основании данных риэлторских агентств можно сделать следующие выводы о степени ликвидности объекта оценки:

Таблица 11

**Анализ сроков экспозиции**

№ п/п	Степень ликвидности объекта	АН «Мой ДОМ» (г. Нижний Новгород, Октябрьский пр-т, д.2, тел.213-55-45)	АН «Триумф» (г. Нижний Новгород, Ульянова д.26/11, тел.411-85-41)	АН «Монолит» (г. Нижний Новгород, Большая Покровская, д.69, тел.230-66-33)	Среднее значение
1	2	3	4	5	6
1	Высоколиквидные	1 мес.	2 мес.	1 мес.	1-2 мес.
2	Среднеликвидные	2-8 мес.	3-7 мес.	2-8 мес.	3-8 мес.
3	Низколиквидные	9-15 мес.	8-12 мес.	9-16 мес.	9-16 мес.

Таким образом, на основании интервьюирования агентств недвижимости, объекты, срок реализации которых не превышает 1-2 мес. являются высоколиквидными. 3-8 мес. – среднеликвидными, 9-16 – низколиквидными.

Таким образом, на основании полученных в результате проведенного в п.4.4. Отчета анализа рынка данных оценщик пришел к выводу, что для объекта оценки, **срок экспозиции на рынке составит порядка 5 месяцев**, что позволяет характеризовать оцениваемый объект как среднеликвидную недвижимость.

#### **4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

##### **4.1. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ**

**Принцип полезности** – рыночную стоимость имеют те объекты, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определённого времени.

**Принцип спроса и предложения** – рыночная стоимость объекта зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

**Принцип замещения** – рыночная стоимость не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности.

**Принцип ожидания** – рыночная стоимость объекта зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определённый период времени при наиболее эффективном его использовании без учёта доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности.

**Принцип изменения** – рыночная стоимость объекта изменяется во времени и определяется на конкретную дату.

**Принцип внешнего влияния** – рыночная стоимость объекта зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

**Принцип наиболее эффективного использования** – рыночная стоимость объекта определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчётная величина стоимости будет максимальной. Нужно сказать, что данный принцип является «суммирующим» по отношению к описанным выше принципам.

##### **4.2. ПРОЦЕДУРА И СОСТАВ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ**

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

- Интервью с представителями Заказчика, специалистами и экспертами в области оцениваемого имущества;
- Изучение информации, предоставленной Заказчиком;
- Выезд Оценщика на место, осмотр объекта оценки, либо обоснование не проведения осмотра;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчета об оценке;
- Выбор оптимальных методик оценки;
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- Согласование результатов, полученных различными методами.

- Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и написание Отчета об оценке.

## **5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО 1)» оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

**Затратный подход** применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

**Сравнительный подход** применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

**Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Оценщик для получения **итоговой стоимости** объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

## **5.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

В рамках данного отчета стоимость земельного участка под объектом капитального строительства была определена методом сравнительного анализа продаж согласно «Методических Рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, при этом оцениваемый земельный участок принимается условно как незастроенный. В дальнейшем данная определенная стоимость в совокупности со стоимостью улучшений будет составлять стоимость единого объекта недвижимости.

### **5.1.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

**Ст. 23 ФСО-1 определяет: затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.**

Затратный подход включает в себя следующие этапы:

- Расчёт полной стоимости восстановления (замещения) транспортного средства;
- Расчёт накопленного износа;
- Расчёт стоимости с учётом накопленного износа.

Затратный подход довольно широко используется в практике оценки природных ресурсов. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта, рассматриваются как минимальная экономическая оценка природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения потерянного природного объекта.

Несмотря на относительную простоту и возможность широкого использования, затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения оценки стоимости природного ресурса: чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить. Например, лучшие черноземные почвы требуют меньше затрат на использование в сельском хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на подзолистых заболоченных почвах. То же самое происходит и с месторождениями полезных ископаемых — чем меньше эксплуатационные затраты, тем дешевле объект оценки. Возникает противоречие: чем выше качество природного ресурса и меньше затраты на его использование, тем ниже его стоимостная оценка, проведенная методом суммирования затрат на его освоение. В городах складывается обратная картина — чем дороже работы по созданию инженерной инфраструктуры (имеется в виду удорожание, связанное с горно-геологическими, топографическими особенностями или удаленностью от центральных объектов), тем ценнее участок. Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к земле и природным объектам.

Другими словами, суть затратного подхода заключается в оценке затрат на создание, восстановление или замещение объекта оценки. Однако земельный участок является уже существующим специфическим природным объектом, поэтому в полной мере такой подход при оценке его рыночной стоимости не может быть применим. При проведении оценки могут использоваться лишь отдельные элементы данного подхода.

### **5.1.2 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости автотранспорта на основе доходного подхода это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими.

Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы в период владения, а также доход от продажи после окончания срока владения.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

На доходном подходе основаны:

- **метод капитализации земельной ренты;**
- **метод остатка;**
- **метод предполагаемого использования.**

В рамках данного отчета оценщику не удалось собрать достаточное количество информации о доходах и затратах на содержание объекта оценки и улучшений на нем, что делает затруднительным применение доходного подхода. Также рыночных данных не достаточно для применения метода

капитализации земельной ренты. Таким образом, оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода.

### 5.1.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

2) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

3) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

На сравнительном подходе основаны:

**-метод сравнения продаж;**

**-метод выделения;**

**- метод распределения.**

Проанализировав данные методы в сравнительном подходе, оценщик выбрал **метод сравнения продаж**, как метод, для которого удалось собрать максимальное количество информации. Для метода выделения и метода распределения не удалось собрать достаточное количество информации, а имеющаяся информация и большое количество допущений могут исказить итоговую рыночную стоимость.

При этом расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка ведется как условно незастроенного, в случае наличия улучшений на нем.

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Метод сравнения продаж базируется на трёх принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не перетерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

В общем виде модель расчётной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости  $S_p$  принимает следующую формулу:

$$S_p = C_i \pm K_i,$$

где  $C_i$  - цена продажи  $i$ -го сравнимого объекта недвижимости;

$K_i$  - величина корректировки цены продажи  $i$ -го сравнимого объекта недвижимости.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Если цены на аналогичные объекты недвижимости растут, то продавец знает: спрос на данный вид объектов недвижимости повысился. И наоборот, если цены на данном сегменте рынка недвижимости снижаются, то спрос на данный вид объектов недвижимости падает.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных ofert);

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению офферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На момент проведения оценки оценщиком найдена информация о продаже прав по нескольким объектам с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в Отчёте в разделе Анализа рынка.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным и расчетным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта. Оценщик учёл следующие виды корректировок, руководствуясь определенными в анализе рынка ценообразующими факторами:

- **Условия финансирования**
- **Условия сделки**
- **Качество прав**
- **Условия рынка**
- **Местоположение**
- **Расположение относительно автомагистралей**
- **Обеспеченность коммуникациями**
- **Состояние, форма участка**
- **Фактор масштаба**

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость единицы площади (протяженности) объекта оценки.

При выборе объектов-аналогов из найденных объектов в процессе анализа рынка оценщик руководствовался в первую очередь схожестью местоположения – одним из наиболее влиятельных ценообразующих факторов, а также схожестью по другим параметрам, влияющим на цену объекта.

#### ➤ **Расчет рыночной стоимости**

В качестве единицы сравнения по аналогичным объектам недвижимости наиболее приемлема цена продажи прав 1 кв.м. общей площади земельного участка (см «анализ рынка»).

*Оценщик на основании проведенного анализа рынка для расчетов использовал все найденные объекты-аналоги:*

Таблица 12

**Характеристики объектов-аналогов для земельного участка (площадь 3449 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:4)**

<b>Характеристики</b>	<b>Объект 1</b>	<b>Объект 2</b>	<b>Объект 3</b>	<b>Объект 4</b>
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.</b>	40,10	62,01	49,92	54,47
<b>Местоположение</b>	Нижегородская область, г. Шахунья, р.п. Сява, ул. Набережная, участок 50А.	Нижегородская обл, Краснобаковский р-н, Чащиха с	Нижегородская обл, Шахунья г, Вахтан рп, Линейная ул	Нижегородская область, Володарский район, территория южнее с. Золино от левой границы земельного участка с кадастровым номером 52:22:0900021:163 до границы охранной зоны очистных сооружений
<b>Кадастровый</b>	52:03:0010005:2932	52:09:0090025:274	52:03:0030004:2477	52:22:0900021:180

Характеристики	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
номер земельного участка				
Площадь, кв.м.	2 506,00	2 996,00	1 923,00	11 015,00
Рыночная стоимость, тыс. руб.	100,500	185,788	96,000	600,000
Предмет торга	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Склады	Производственная деятельность	Склады	Склады
Дата публикации	01.2019	08.2015	02.2016	06.2015
Состояние объекта	Ухоженный, подъездные пути присутствуют	Ухоженный, подъездные пути присутствуют	Ухоженный, подъездные пути присутствуют	Ухоженный, подъездные пути присутствуют
Окружение объекта	Преобладает незастроенная территория	Преобладает незастроенная территория	Преобладает жилая застройка	Преобладает жилая застройка
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Источник информации	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=32259235&amp;lotId=32259436&amp;prevPageN=4">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=32259235&amp;lotId=32259436&amp;prevPageN=4</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=10028759&amp;lotId=10028879&amp;prevPageN=4">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=10028759&amp;lotId=10028879&amp;prevPageN=4</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=1242473275&amp;lotId=12473738&amp;prevPageN=4">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=1242473275&amp;lotId=12473738&amp;prevPageN=4</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=9032032225&amp;lotId=9032304&amp;prevPageN=4">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=9032032225&amp;lotId=9032304&amp;prevPageN=4</a>

➤ **Обоснование, расчет и внесение поправок:**

**1.Дата выставления на торги.** Дата выставления на торги того или иного объекта недвижимости определяет необходимость корректировки цены данного предложения для приведения к дате оценки. Для объектов-аналогов продажа которых проводилась в прошлом, требуется корректировка, так как с течением времени экономическая ситуация в стране и республике так или иначе претерпела изменения. Для приведения цен объекта-аналога к дате оценки необходимо ввести корректировку, основанную на инфляционных показателях. Расчет процентных ставок данной корректировки производился с использованием методики изложенной в методической литературе (Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом / В.А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015. (стр.16)) на основании индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики на основании таблицы, приведенной ниже<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> По данным сайта Федеральной службой государственной статистики  
[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#)

Вольнова В.А.

**ОБЗОР ВАРИАНТОВ  
РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК  
ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ  
СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

справочные данные  
источники информации  
практические примеры расчета



**Новосибирск 2015**

2. Метод с использованием индекса инфляции предполагает использование индекса среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным на сайте Сбербанка РФ: [http://www.cbr.ru/statistics/infl/Infl\\_01112014.pdf](http://www.cbr.ru/statistics/infl/Infl_01112014.pdf), и реализуется формулой:

$$K = (k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n) * 100\%$$

где K – величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно),

$k_1, k_2, k_3$  – индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога),

$k_n$  – индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц даты оценки.

Руководствуясь теорией статистики, для получения индекса пересчета цены к дате оценки необходимо перемножить все входящие в этот временной промежуток (от даты предложения аналога до даты оценки) индексы, характеризующие изменение цен в отчетном периоде по сравнению с предыдущим, предварительно разделив значение показателя в таблице на 100. В итоге получим скорректированную стоимость, отраженную в итоговой таблице расчета рыночной стоимости объекта оценки (см.ниже).



Таблица инфляции, %

	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Год
<b>2020</b>	0,4	0,33	0,55	0,83	0,27	0,22	0,35						<b>2,99</b>
<b>2019</b>	1,01	0,44	0,32	0,29	0,34	0,04	0,2	-0,24	-0,2	0,13	0,28	0,36	<b>3,05</b>
<b>2018</b>	0,31	0,21	0,29	0,38	0,38	0,49	0,27	0,01	0,16	0,35	0,5	0,84	<b>4,27</b>
<b>2017</b>	0,62	0,22	0,13	0,33	0,37	0,61	0,07	-0,54	-0,15	0,2	0,22	0,42	<b>2,52</b>
<b>2016</b>	0,96	0,63	0,46	0,44	0,41	0,36	0,54	0,01	0,17	0,43	0,44	0,4	<b>5,38</b>
<b>2015</b>	3,85	2,22	1,21	0,46	0,35	0,19	0,8	0,35	0,57	0,74	0,75	0,77	<b>12,91</b>
<b>2014</b>	0,59	0,7	1,02	0,9	0,9	0,62	0,49	0,24	0,65	0,82	1,28	2,62	<b>11,36</b>
<b>2013</b>	0,97	0,56	0,34	0,51	0,66	0,42	0,82	0,14	0,21	0,57	0,56	0,51	<b>6,45</b>
<b>2012</b>	0,5	0,37	0,58	0,31	0,52	0,89	1,23	0,1	0,55	0,46	0,34	0,54	<b>6,58</b>
<b>2011</b>	2,37	0,78	0,62	0,43	0,48	0,23	-0,01	-0,24	-0,04	0,48	0,42	0,44	<b>6,1</b>

**2. Местоположение.** Пространственно – территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости влияют на его стоимость. В данном случае оцениваемый объект находится в д. Большая Свеча Нижегородской области. Объекты-аналоги находятся в аналогичных населенных пунктах Нижегородской области.

В рамках данного отчета корректировка по данному фактору была рассчитана по данным сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1», ПЦМИОО, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 81, табл.14:

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51
<b>Под объекты рекреации</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,78	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,55

Таким образом, корректировка на местоположение составит 0%, ввиду расположения объекта оценки и аналогов в сопоставимых населенных пунктах.

**3. Уторговывание.** По информации, полученной в результате изучения рынка, корректировка на уторговывание для земельных участков может составить до 20% от цены предложения.

В рамках данного отчета корректировка по данному фактору была рассчитана по данным сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», ПЦМИОО, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 253, табл.121:

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

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Однако, в рамках данного отчета, цены аналогов являются начальной ценой аукциона и не подлежат торгу.

**4. Расположение относительно автомагистралей.** Для земельных участков под индустриальную застройку важную роль играет расположение относительно автомагистралей. На основании данных «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. Земельные участки. Часть 1. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора может достигать 25%.

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,22	1,27

По мнению оценщика все объекты-аналоги имеют сопоставимую удаленность от автомагистралей с объектом оценки. Корректировка не требуется.

**5. Обеспеченность коммуникациями** безусловно влияет на стоимость земельного участка, так как любой хозяйственный и производственный процесс в той или иной степени требует наличия электроснабжения, водопровода, отопления, канализации. В зависимости от удаленности точки подключения и затрат на подключение к тому или иному виду коммуникаций, стоимость данного фактора может варьироваться от 0% до разницы в 100% и более.

Корректировка не требуется, ввиду аналогичной степени обеспеченности оцениваемого объекта и аналогов коммуникациями.

**6. Состояние объекта.** Земельные участки, должны отвечать основному требованию – их форма и состояние (топография, состояние почв, грунтов) должны обеспечивать возможность ведения хозяйственной деятельности. В случаях, когда предлагаемый к продаже земельный участок имеет неправильную форму, потери собственника участка неправильной формы рассчитываются исходя из полезной площади участка (возможность строительства на «пятне»), которую сравнивают с полезной площадью участка аналогичной площади и оптимальной для строительства формы. В противном случае, данный фактор может «сбить» стоимость земельного участка до 60-70%, то есть участок, например, промназначения может иметь стоимость участка под благоустройство ввиду невозможности строительства на нем объекта коммерческого назначения.

При этом также роль играет ухоженность участка, так как затраты на благоустройство снижают стоимость земли. Данный фактор может снизить стоимость земельного участка исходя из необходимых затрат на благоустройство.

Так, например, фактор асфальтирования участка имеет диапазон до 13%, на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера Л.А.:

Таблица 106

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,87	0,86	0,88

Ввиду того, что в местах расположения объектов-аналогов и объекта оценки состав почв и топография рельефа схожа, а также отсутствует замощение аналогов и объекта оценки, корректировка для всех объектов-аналогов составит 0%.

**7.Окружение объекта.** Под окружением объекта понимается:

- застройность объекта (полнота застройки, типы застройки и состояние)
- транспортная доступность объекта (обеспеченность общественным транспортом)
- развитость инженерной инфраструктуры (наличие и состояние водоснабжения, канализации, газа, телефона и т.д.)
- зонирование, типы землепользования, типичное использование окружающей недвижимости.
- состояние окружающей среды (загрязненность воздуха и водоемов, уровень шумов и частот).

Для всех объектов-аналогов корректировка составит 0%, так как они находятся в аналогичных с оцениваемым условиях окружения.

**8.Площадь.** Учитывается факт того, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших участков ниже, чем маленьких. В данном случае между площадью объекта оценки и площадями объектов-аналогов необходимо учесть их разницу.

В рамках данного отчета диапазон по данному фактору составляет по данным сборника «Справочник оценщика недвижимости»-2018. Земельные участки. Часть 2», ПЦМИОО, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 101, табл.33 от 0 до 46%:

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Корректировка составит для 1,2,3 аналога коэф. 1,0 для 4 аналога коэф.1,11.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки, как в процентах, так и в коэффициентах.

Скорректированная цена аналога определяется формуле:

$$Ц_{амтс} = Ц_{пред} \times k_1 \times k_2 \dots \times k_n,$$

где:

$Ц_{пред}$  – цена предложения аналога, руб;

$k_n$  – поправочный коэффициент на n-ое отличие аналога объекта от оценки.

После проведения всех корректировок рассчитывается **общая валовая коррекция** путем вычитания из окончательно скорректированной цены начальной цены объекта-аналога.

Далее рассчитывается **общая валовая коррекция в % от цены продажи**, которая рассчитывается делением абсолютного значения **общей валовой коррекции** на начальную цену объекта-аналога.

Далее рассчитывается **коэффициент влияния скорректированной цены объекта аналога на средневзвешенную цену объекта оценки** путем деления максимального из 4 (кол-во объектов-аналогов) значений показателя - **общей валовой коррекции в % от цены продажи** на **общую валовую коррекцию в % от цены продажи** каждого объекта-аналога.

Далее рассчитывается **весовой коэффициент** путем деления **коэффициента влияния скорректированной цены объекта аналога на средневзвешенную цену объекта оценки** каждого объекта-аналога на сумму всех **коэффициентов влияния скорректированной цены объекта аналога на средневзвешенную цену объекта оценки**.

Последним этапом расчета является сумма произведений **весового коэффициента** на **скорректированную цену объектов-аналогов**.

Рыночная стоимость всего объекта рассчитывается путем умножения стоимости единицы сравнения на площадь всего объекта.

Расчет стоимости методом сравнительного анализа представлен в Таблице далее:

Таблица 14

**Расчет рыночной стоимости земельного участка (площадь 3449 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:4)**

№ п/п	Корректировка	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	00
1	Цена 1 кв. м., руб.	40,10	62,01	49,92	54,47	-
2	Дата	01.2019	08.2015	02.2016	06.2015	09.2020
3	Скорректированная цена, руб.	42,36	76,26	58,74	67,89	-
4	На уторговывание, %	0,00	0,00	0,00	0,00	-
5	Скорректированная цена, руб.	42,36	76,26	58,74	67,89	-
6	На местоположение, коэф	1,00	1,00	1,00	1,00	-
7	Скорректированная цена, руб.	42,36	76,26	58,74	67,89	-
8	На расположение относительно автомагистралей, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00	-
9	Скорректированная цена, руб.	42,36	76,26	58,74	67,89	-
10	На обеспеченность коммуникациями, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00	-
11	Скорректированная цена, руб.	42,36	76,26	58,74	67,89	-
12	На состояние, форму участка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	-
13	Скорректированная цена, руб.	42,36	76,26	58,74	67,89	-
14	Площадь, кв.м.	2 506,00	2 996,00	1 923,00	11 015,00	3 449,00
15	На площадь, коэфф.	1,00	1,00	1,00	1,11	-
16	Скорректированная цена, руб.	42,36	76,26	58,74	75,36	-
17	На застроенность, %	0,00	0,00	0,00	0,00	-
18	Скорректированная цена, руб.	42,36	76,26	58,74	75,36	-
19	Общая валовая коррекция, руб.	2,26	14,25	8,82	20,89	-
20	Общая валовая коррекция в % от цены продажи	5,63	22,98	17,66	38,34	-
21	Коэффициент влияния скорректированной цены объекта аналога на средневзвешенную цену объекта оценки	6,81	1,67	2,17	1,00	-
22	Весовой коэффициент	0,585	0,143	0,186	0,086	-
23	Средневзвешенная цена за ед. сравнения, руб./1 м2					<b>54,51</b>
24	Рыночная стоимость земельного участка, руб.					<b>188 000</b>

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода округленно составляет:

- земельный участок (площадь 3449 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:4)  
188 000 (Сто восемьдесят восемь тысяч) рублей

## **5.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

### **5.2.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

Согласно п.24 ФСО-7 24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

-определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

-расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

-определение прибыли предпринимателя;

-определение износа и устареваний;

-определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

-определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

-данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

-данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

-сметных расчетов;

-информации о рыночных ценах на строительные материалы;

-других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход, используемый для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенность применения затратного подхода составляет понимание оценщиком различия между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства) объекта и стоимостью замещения. Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно – планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно – монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта – аналога.

Граница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

#### **Методология определения восстановительной стоимости.**

Восстановительная стоимость представляет собой стоимость строительства точной копии здания в текущих ценах, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (которые воплощают в себе все недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

В практике оценки восстановительной стоимости используются следующие методические подходы:

1. оценка на основе результатов предыдущей оценки или переоценки;
2. оценка на основе учетных данных о реальных затратах на создание и развитие объекта;
3. оценка на основе показателей стоимости по объектам-аналогам, укрупненных показателей стоимости строительства и укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений;
4. оценка на основе «Справочника оценщика»;
5. разработка сметы затрат на строительство объекта по проектным данным об объемах работ или о потребности в ресурсах.

Первый метод оценщики применяют, если на предприятии предыдущая оценка (переоценка) произведена экспертным путем, и они уверены, что ее результаты были объективными.

Если у Заказчика имеется информация о первоначальной стоимости основных фондов, дате постановки на баланс, объемах и структуре капитальных вложений, оценщики могут применить метод 2. Для этого необходимо исходные данные Заказчика очистить от элементов двойного счета (вычесть из первоначальной стоимости стоимость устройства заменяемых фондов, стоимость их демонтажа, стоимость затрат на смежные объекты, необоснованно включенные в рассматриваемый объект, необоснованное завышение стоимости строительства, допускаемое некоторыми инвесторами).

Если известны условия осуществления строительства и функциональные параметры оцениваемого объекта и объекта-аналога, есть возможность использования довольно сложных методов введения многочисленных корректировок на несоответствие параметров оцениваемого объекта и объекта-аналога, то используется метод 3.

Для данного метода используется хорошо отработанная информация об объектах-аналогах, укрупненных показателей восстановительной стоимости и стоимости строительства, прошедшая отраслевую и межведомственную техническую и стоимостную экспертизу. Указанные укрупненные стоимостные показатели предусматривают четко оговоренный круг учитываемых затрат и не содержат элементов двойного счета.

Если оценщики имеют издание КО-ИНВЕСТ Справочник оценщика и компьютерную программу на основе этого издания, то для расчета восстановительной стоимости, возможно, использовать метод 4, по которому значительно упрощается поиск объектов-аналогов и введение поправок.

Если оценщики имеют возможность составить или заказать подробную смету затрат с учетом всех объемов работ, действующих нормативов, проекта и технологии строительства, то они могут использовать метод 5. Убедительность и точность подобной сметы и, как следствие, достоверность оценки зависит от профессионализма оценщика или сметчика.

Выбор одного из метода для проведения конкретной оценки восстановительной стоимости определяется, с одной стороны, объемом и качеством исходной информации, полученной от владельца основных фондов, а, с другой стороны, объемом и качеством имеющийся в распоряжении оценщика справочной информации о базисной и текущей стоимости различных видов основных фондов и о динамике цен в строительстве и промышленности.

При подготовке настоящего Отчета при определении восстановительной стоимости Оценщик применил следующий метод: метод 3 – оценка на основе показателей стоимости по объектам-аналогам, УПСС и УПВС зданий и сооружений. А именно, Оценщик в своих расчетах использовал сборники УПСС и информацию, содержащуюся в Приложение 1 к письму Минстроя РФ от 29 июня 2020 г. N 24703-ИФ/09 (метод сравнительной единицы).

#### **Расчет восстановительной стоимости с использованием справочников УПВС**

В основу данного расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства 1м<sup>3</sup> (1м<sup>2</sup>, 1м.п.) объекта, аналогичного оцениваемому, из цен базового уровня в текущие цены путем умножения на соответствующий индекс. За базовый уровень принята сметная стоимость строительства объекта в ценах 1969 г.

Индексы изменения цен учитывают изменение заработной платы рабочих строителей с учетом среднего уровня оплаты труда в местных строительных организациях, изменения стоимости эксплуатации строительных машин, изменение стоимости строительных материалов, конструкций, и изделий, снабженческих наценок, транспортных и заготовительно-складских расходов, увеличение стоимости энергоресурсов, изменение плановых накоплений и накладных расходов.

Полная восстановительная стоимость объекта, определена методом объемных показателей по формуле:

$$ПВС = Сед \times K1 \times K2 \times Ин \times V (S, L), \text{ где}$$

**ПВС** – полная восстановительная стоимость объекта;

**Сед** – восстановительная стоимость 1 м3 (1м2, 1м.п.) общего объема (площади, протяженности) объекта в ценах 1969 г.;

**К1** – коэффициент перехода в цены 1984 г.; Согласно постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983г. № 94. Приложение № 1, № 2. Коэффициент рассчитывается путем перемножения коэффициентов, содержащийся в данных приложениях. Для подобных объектов данный коэффициент составит  $K1=1,18*1,04=1,23$ .

**К2** – коэффициент перехода в цены 1991 г.; Согласно письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990г. Приложение № 1 и № 2. Коэффициент рассчитывается путем перемножения коэффициентов, содержащихся в данных приложениях. Для подобных объектов данный коэффициент составит  $K1=1,56*0,97=1,51$ .

**Ин** – индекс цен на СМР к базисным ценам 1991 г.; Данный коэффициент рассчитывается следующим образом:

$$I_{н2020}=I_{2010} * I_{тер2020} / I_{тер2010}=59,5 * 7,88 / 5,69=82,40$$

где:

**I<sub>н2020</sub>** – индекс перехода к текущим ценам (2 кв. 2020 г.) к базисным ценам 1991 г.

**I<sub>2010</sub>** – индекс на СМР к 1991 г. на 1 кв. 2010 года.

**I<sub>тер2010</sub>** – индекс на СМР к ТЕР-2001 на 1 кв. 2010 года согласно Приложению к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08.

**I<sub>тер2020</sub>** – индекс на СМР к ТЕР-2001 на 2 кв. 2020 года согласно Приложению 1 к письму Минстроя РФ от 25.12.2019 N 50583-ДВ/09.

**V (S, L)** – объем (площадь, протяженность) объекта;

При расчете полной восстановительной стоимости используются так же поправочные коэффициенты, которые учитывают фактическое наличие или отсутствие каких либо конструктивных элементов, процент готовности и др.

**Прибыль предпринимателя** – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов.

Поскольку удельные показатели учитывают только затраты на строительство, возникает необходимость введения поправки на прибыль застройщика. Под прибылью застройщика (девелопера) подразумевается прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новыми собственниками.

Прибыль предпринимателя в рамках данного отчета устанавливается на основании данных сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», ПЦМИОО, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 94, табл.44:

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		14,5%	16,2%
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,5%	16,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	17,9%	16,8%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	15,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	11,3%	12,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,7%	18,5%

Таким образом, прибыль предпринимателя для объекта оценки составит 15,3%.

В итоге Оценщик получил следующие результаты:

Таблица 15

**Расчет полной восстановительной стоимости улучшений**

<b>Нежилое здание - детский сад "Малыш", 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21</b>			
<b>Сед – восстановительная стоимость 1 куб. м общего объема здания в ценах 1969 г.,</b>	Сборник УПВС №	28 т.151 гр.в	8,70

руб.			
<b>K1 – коэф перехода в цены 1984 г.</b>	Согласно постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983г. № 94. Приложение № 1, № 2.		
<b>K2 – коэф. перехода в цены 1991 г.</b>	Согласно письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990г. Приложение № 1 и № 2		
<b>Ин – индекс цен на СМР к базисным ценам 1991 г.;</b>	Приложение 1 к письму Минстроя России от 29 июня 2020 г. N 24703-ИФ/09		
<b>V – объем здания (куб. м)</b>	По результатам обмеров		
<b>ВС – восстановительная стоимость, руб.</b>	8,7	x	1,23
	x	1,51	x
	82,4	x	2 420,9
	3 222 813		
<b>ВС – восстановительная стоимость, с учетом прибыли застройщика, руб.</b>	3 222 813		+ ПП %
	3 715 903,0		

#### Расчет величины накопленного износа.

**Износ** – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

#### Физический износ.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

В литературе по оценке недвижимости обычно рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Оценочной практике, как правило, на основании имеющейся информации, оценщики используют 2 метода с последующим усреднением – **метод хронологического возраста** и **экспертный метод**.

**Метод хронологического возраста.** Базовая формула для расчета:

$$\text{Ифиз} = V_x / V_{\text{вс}} \times 100\%$$

где  $V_x$  – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{\text{вс}}$  – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни, принимаем по сборнику ЕНАО).

**Экспертный метод.** В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий». Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Формула для расчета имеет вид:

$$\text{Ифиз} = \sum I_i \times U_{v_i} \times 100\%$$

где  $I_i$  – величина физического износа  $i$  – того элемента в здании, определенная по нормативному документу;

$U_{v_i}$  – удельный вес  $i$  – того элемента в здании;

$i$  – номер элемента.

В рамках данного Отчета оценщик принял решения о применении **экспертного метода**.

Результаты обследования (визуального осмотра) здания приведены в описании оцениваемого здания, а расчет общего физического износа в таблице ниже:



## Расчет по экспертному методу

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21					
Конструктивные элементы	Удельный вес, %	Поправка	Удельный вес с поправкой, %	Коэффициент износа, определенный по ВСН-53-86(р)	Стоимость, рублей без НДС
Фундаменты	10	1	10	55	204 375
Стены и перегородки	24	1	24	55	490 499
Перекрытия	7	1	7	55	143 062
Крыши	6	1	6	50	111 477
Полы	2	1	2	50	37 159
Проемы	7	1	7	55	143 062
Отделочные работы	4	1	4	50	74 318
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	10	1	10	50	185 795
Прочие работы	2	1	2	55	40 875
Дымовая труба	20	1	20	55	408 749
Фундаменты под трубу	8	1	8	55	163 500
<b>ИТОГО:</b>	100	X	100,0		<b>2 002 872</b>
<b>Восстановительная стоимость улучшения, руб.</b>					<b>3 715 903</b>
<b>ОБЩИЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС (в процентах):</b>					<b>54,0</b>

**Функциональный износ.**

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей.

Функциональный износ недвижимости появляется вследствие несоответствия объекта недвижимости современным требованиям, предъявляемым к данному объекту.

Факторы, вызывающие функциональный износ объекта в целом можно условно разделить на следующие основные группы:

Факторы, относящиеся к архитектурно-строительным решениям здания (сооружения) (планировке)

Факторы, относящиеся к конструктивным элементам здания (сооружения)

Факторы, относящиеся к использованным строительным материалам

Факторы, относящиеся к использованным отделочным материалам

Факторы, относящиеся к инженерным системам здания (сооружения).

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Устранимый функциональный износ оценивается по трем группам факторов, обусловленных недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;

Потребностью в замене или модернизации элементов;

Переизбытком отдельных элементов так называемых «сверхулучшений».

Неустранимый функциональный износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных:

Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;

Переизбытком отдельных элементов («сверхулучшений»).

Функциональный износ вызван потребностью в замене или модернизации элементов, недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик. Определение размера функционального износа нами определялось на основе экспертного метода со следующим алгоритмом.

Степень (градацию) несоответствия данных групп элементов предъявляемым требованиям можно представить следующим образом (в порядке возрастания):

Архитектурно-строительные решения (планировка)	– Архитектурно-строительные решения, выполненные согласно устаревших строительных норм и правил, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения)
	– Архитектурно-строительные решения, не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение пристроев и т. П.)</li> <li>- Архитектурно-строительные решения, требующие полной перепланировки (частичной перестройки) здания (сооружения)</li> </ul>
Конструктивные элементы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Конструктивные элементы, не влияющие на функциональные свойства здания (сооружения) (прочность, устойчивость), не отвечающие современным эстетическим требованиям</li> <li>- Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современные требования к уровню комфорта здания (сооружения)</li> <li>- Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения)</li> <li>- Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без замены данных элементов, либо отсутствие отдельных конструктивных элементов здания (сооружения), требующее их восстановления (устройства)</li> </ul>
Строительные материалы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Качественные строительные материалы, не отвечающие современному уровню требований строительных норм и правил</li> <li>- Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их назначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания</li> <li>- Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации здания, требующие замены</li> <li>- Некачественные строительные материалы не обеспечивающие прочности (устойчивости) несущих и ограждающих конструкций</li> </ul>
Отделочные материалы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Качественные отделочные материалы, не отвечающие современному уровню эстетических требований</li> <li>- Низкокачественные отделочные материалы, ухудшающие эстетические качества здания</li> <li>- Некачественные отделочные материалы, не обеспечивающие соблюдения требований строительных норм и правил к отделке</li> <li>- Отсутствие отделки</li> </ul>
Инженерные системы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Исправные инженерные системы, выполненные из качественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, морально устаревшие, не отвечающие современному уровню эстетики и комфорта</li> <li>- Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, либо из качественных материалов с незначительными отступлениями от требований строительных норм и правил, позволяющие обеспечить современный уровень эстетики и комфорта только при условии их ремонта (частичной замены)</li> <li>- Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы</li> <li>- Отсутствие (частичное либо полное) необходимых для нормальной эксплуатации здания инженерных сетей</li> </ul>

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения. Вычисление этой разницы для каждого конкретного объекта является весьма трудоемким процессом, а подчас и совсем невозможным, ввиду конъюнктурного изменения уровня цен на строительные материалы и работы. В связи с этим, размер функционального несоответствия по каждому указанному фактору оценщиком обычно определялся экспертно.

Отдельные группы факторов, вызывающие функциональный износ объекта, по-разному влияют на величину общего функционального износа здания (сооружения) в целом. В зависимости от степени значимости отдельных групп факторов, оценщиком были присвоены следующие веса:

Архитектурно-строительные решения (планировка)	0,25
Конструктивные элементы	0,30
Строительные материалы	0,20
Отделочные материалы	0,10
Инженерные системы	0,15

Таким образом, общий функциональный износ определяться по формуле:

Иф =  $\sum \text{Иф}_i \times \text{УВ}_i$ , где

Иф – общий функциональный износ здания (сооружения);

Ифгр – степень функционального износа по группе факторов;

УВ – удельный вес данной группы факторов.

Проанализировав объект оценки и его состояние, Оценщик пришел к выводу, что функциональный износ здания составит 0%

#### **Внешний износ.**

Внешний износ характеризует ущерб, наносимый стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Он присущ исключительно недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Воздействие окружения объекта на его стоимость измеряется реакцией рынка на изменение самого имущества и его окружения. Она проявляется в двух формах: изменении арендной платы и цен продаж. В данном случае внешний износ был рассчитан методом парных продаж объектов, аналогичных по своим свойствам и характеристикам, при этом имеющих различное местоположение. При этом за эталон (населенный пункт, где внешний износ можно принять минимальным или равным 0, был принят г. Нижний Новгород, как столица области и город с наиболее развитой экономикой.)

Таблица 17

#### **Характеристика объектов сравнения**

№ п / п	Местоположение	Площадь, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м.	Описание	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м. с НДС	Дата выставления на торги	Источник информации
1	Нижегородская обл., г. Шахунья ул. Пархоменко д. 13	100,0	-	Здание под любой вид деятельности, 1000 м2, своя котельная ( 2 котла) , грузовой лифт на 2й этаж , имеется склад, мощность эл. 50 кв. высота потолков 2,6 м. 3 сан. узла. Хорошая парковка	11 000 000,00	11 000,00	04.2016	<a href="https://www.avito.ru/shahunya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovy_tsentri_1000_m_465759255">https://www.avito.ru/shahunya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovy_tsentri_1000_m_465759255</a>
2	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Ракетная, д.9Ш	200,0	1100,0	Продам офисное помещение 200 м <sup>2</sup> Продам отдельно стоящее офисное здание, одноэтажное, все коммуникации, в хорошем состоянии от собственника. Земельный участок 1100 кв.м. в собственности.	10 000 000,00	50 000,00	04.2016	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_200_m_745462091">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_200_m_745462091</a>

Таким образом, внешний износ составит: **Внешний износ,% (1-Ст2/Ст1)\*100=80%.**

**В итоге Оценщик получил следующие результаты:**

Таблица 18

## Расчет остаточной стоимости улучшений земельного участка

№ п/п	Наименование	ПВС	Физический износ, %		Усредненный физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Рыночная стоимость, руб.
			Физический износ, определенный по ВСН-53-86(р)	Физический износ, определенный по методу нормативного срока службы				
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21	3 715 903,0	54	-	54	0,00	80,00	341 863,0
<b>ИТОГО:</b>								<b>342 000,0</b>

Следовательно, исходя из положений ФСО-7, общая стоимость единого объекта оценки будет равна сумме здания и земельного участка под ним:  $CT_{00} = CT_{зд} + CT_{зу} = 342\ 000,0 + 188\ 000,0 = 530\ 000$  руб.

*Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках затратного подхода составляет:*

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21  
**530 000 (Пятьсот тридцать тысяч) рублей без НДС**

### 5.2.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно ФСО-7 п.22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

2) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

3) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

На сравнительном подходе основаны:

**-метод сравнения продаж,**

**-метод выделения,**

**- метод распределения.**

Проанализировав данные методы в сравнительном подходе, оценщик выбрал **метод сравнения продаж**, как метод, для которого удалось собрать максимальное количество информации.

При этом расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка ведется как условно незастроенного.

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Метод сравнения продаж базируется на трёх принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не перетерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

В общем виде модель расчётной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости  $S_p$  принимает следующую формулу:

$$S_p = C_i \pm K_i,$$

где  $C_i$  - цена продажи  $i$ -го сравнимого объекта недвижимости;

$K_i$  – величина корректировки цены продажи  $i$ -го сравнимого объекта недвижимости.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Если цены на аналогичные объекты недвижимости растут, то продавец знает: спрос на данный вид объектов недвижимости повысился. И наоборот, если цены на данном сегменте рынка недвижимости снижаются, то спрос на данный вид объектов недвижимости падает.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных ofert);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению oferty), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На момент проведения оценки оценщиком найдена информация о продаже прав по нескольким объектам с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в Отчёте в разделе **Анализа рынка**.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным и расчетным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта. Оценщик учёл следующие виды корректировок, руководствуясь определенными в анализе рынка ценообразующими факторами:

- **Условия финансирования**
- **Условия сделки**
- **Качество прав**
- **Условия рынка**
- **Местоположение**
- **Техническое состояние**

- **Состояние отделки**
- **Фактор масштаба**

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость единицы площади (протяженности) объекта оценки.

При выборе объектов-аналогов из найденных объектов в процессе анализа рынка оценщик руководствовался в первую очередь схожестью местоположения – одним из наиболее влиятельных ценообразующих факторов, а также схожестью по другим параметрам, влияющим на цену объекта.

#### ➤ **Расчет рыночной стоимости**

В качестве единицы сравнения по аналогичным объектам недвижимости наиболее приемлема цена продажи прав 1 кв.м. общей площади здания (см «анализ рынка»).

*Оценщик на основании проведенного анализа рынка для расчетов использовал все найденные объекты-аналоги:*

Таблица 19

## Характеристики объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Описание	Цена предложения единого объекта недвижимости, руб. без НДС	Цена предложения, руб. /кв.м.	Дата выставления на торги	Источник информации
1	Нижегородская обл, Шахунья г, Советская ул	174,1	Нежилое здание (прачечная), общей площадью 174,1 кв.м., этажность – 1, кадастровый номер: 52:03:0120004:1390, по адресу: Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Советская, д.7 с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, общей площадью 1089 кв.м., кадастровый номер: 52:03:0120004:1180 по адресу: Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Советская, уч. 7.	374 000,00	2 148,19	07.2018	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=28664303&amp;lotId=28664718&amp;prevPageN=7">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=28664303&amp;lotId=28664718&amp;prevPageN=7</a>
2	Нижегородская обл, Шахунья г, Энгельса ул	569,4	Нежилое здание –котельная, назначение: теплоснабжение, 2-этажное, кадастровый номер 52:03:0120008:714, общей площадью 569,4 кв.м. с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания здания котельной, кадастровый номер 52:03:0120008:782, площадью 927 кв.м..	976 000,00	1 714,09	07.2017	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=21539269&amp;lotId=21539778&amp;prevPageN=7">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=21539269&amp;lotId=21539778&amp;prevPageN=7</a>
3	Нижегородская обл, Шахунья г, Советская ул	273,0	Нежилое здание (административное), общей площадью 273 кв.м., этажность – 1, кадастровый номер: 52:03:0120004:773 по адресу: Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Советская, д.7 с земельным участком, кадастровый номер 52:03:0120004:1427 площадью 1179 кв.м. категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты транспорта Железнодорожного по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, ул. Советская, уч. 7 «А».	484 000,00	1 772,89	12.2017	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=24932153&amp;lotId=24933154&amp;prevPageN=7">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=24932153&amp;lotId=24933154&amp;prevPageN=7</a>



## ➤ **Обоснование, расчет и внесение поправок**

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки могут использоваться процентные (коэффициентные) и стоимостные (денежные). В данном отчете Оценщик использовал процентные и коэффициентные поправки. Они вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

1. **Дата выставления на торги.** Дата выставления на торги того или иного объекта недвижимости определяет необходимость корректировки цены данного предложения для приведения к дате оценки. Для объектов-аналогов продажа которых проводилась в прошлом, требуется корректировка, так как с течением времени экономическая ситуация в стране и регионе оценки так или иначе претерпела изменения. Для приведения цен объекта-аналога к дате оценки необходимо ввести корректировку, основанную на инфляционных показателях. Расчет процентных ставок данной корректировки производился с использованием методики изложенной в методической литературе (Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом / В.А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015. (стр.16)) на основании индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики на основании таблицы, приведенной ниже<sup>1</sup>.

**Вольнова В.А.**

### **ОБЗОР ВАРИАНТОВ РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

справочные данные  
источники информации  
практические примеры расчета



**Новосибирск 2015**

<sup>1</sup> По данным сайта Федеральной службой государственной статистики  
[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#)

2. Метод с использованием индекса инфляции предполагает использование индекса среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным на сайте Сбербанка РФ: [http://www.cbr.ru/statistics/inf/Inf\\_01112014.pdf](http://www.cbr.ru/statistics/inf/Inf_01112014.pdf), и реализуется формулой:

$$K = (k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n) * 100\%$$

где K – величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно),

$k_1, k_2, k_3$  – индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога),

$k_n$  – индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц даты оценки.

Руководствуясь теорией статистики, для получения индекса пересчета цены к дате оценки необходимо перемножить все входящие в этот временной промежуток (от даты предложения аналога до даты оценки) индексы, характеризующие изменение цен в отчетном периоде по сравнению с предыдущим, предварительно разделив значение показателя в таблице на 100. В итоге получим скорректированную стоимость, отраженную в итоговой таблице расчета рыночной стоимости объекта оценки (см. ниже).

Таблица 20

Таблица инфляции, %

	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Год
<b>2020</b>	0,4	0,33	0,55	0,83	0,27	0,22	0,35						<b>2,99</b>
<b>2019</b>	1,01	0,44	0,32	0,29	0,34	0,04	0,2	-0,24	-0,2	0,13	0,28	0,36	<b>3,05</b>
<b>2018</b>	0,31	0,21	0,29	0,38	0,38	0,49	0,27	0,01	0,16	0,35	0,5	0,84	<b>4,27</b>
<b>2017</b>	0,62	0,22	0,13	0,33	0,37	0,61	0,07	-0,54	-0,15	0,2	0,22	0,42	<b>2,52</b>
<b>2016</b>	0,96	0,63	0,46	0,44	0,41	0,36	0,54	0,01	0,17	0,43	0,44	0,4	<b>5,38</b>
<b>2015</b>	3,85	2,22	1,21	0,46	0,35	0,19	0,8	0,35	0,57	0,74	0,75	0,77	<b>12,91</b>
<b>2014</b>	0,59	0,7	1,02	0,9	0,9	0,62	0,49	0,24	0,65	0,82	1,28	2,62	<b>11,36</b>
<b>2013</b>	0,97	0,56	0,34	0,51	0,66	0,42	0,82	0,14	0,21	0,57	0,56	0,51	<b>6,45</b>
<b>2012</b>	0,5	0,37	0,58	0,31	0,52	0,89	1,23	0,1	0,55	0,46	0,34	0,54	<b>6,58</b>
<b>2011</b>	2,37	0,78	0,62	0,43	0,48	0,23	-0,01	-0,24	-0,04	0,48	0,42	0,44	<b>6,1</b>

Таким образом, корректировка для 1 аналога составит 8,0%, для 2 и 3 аналогов 11,0%.

**2. Уторговывание.** Объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов, так как реальная цена продажи прав на объекты недвижимости отличается от цены предложения в меньшую сторону.

На основании данных «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора для подобных объектов может достигать 15%.

### 8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,3%	17,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,0%	16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2%	20,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

Однако в рамках данного отчета цены объектов-аналогов являются начальной ценой аукциона и не подлежат торгу. Корректировка на торг составит 0%.

**3. Качество прав.** Передаваемые права на объект недвижимости имеют различную стоимость. Права на объект также определяются наличием, например, обременением объекта договорами аренды, сервитутами и общественными обременениями, качеством права на земельный участок в составе объекта.

В рамках данного Отчета в качестве объекта сравнения принимался тот же набор прав, что и у объекта оценки – право собственности. Корректировка не требуется.

#### 4. Местоположение

Местоположение и развитость инфраструктуры для недвижимости играет немаловажную роль и непосредственно влияет на стоимость. Данный факт обусловлен в первую очередь близостью к объектам жилой и социальной инфраструктуры, которая позволяет беспрепятственно и без больших потерь времени осуществлять хозяйственно-бытовую деятельность.

Как правило, в границах населенного пункта стоимость по данному фактору зависит от местоположения объекта, так как локальные объекты инфраструктуры сконцентрированы в наиболее застроенных и развитых зонах населенного пункта. Данный фактор, в большинстве случаев учитывается при проведении корректировки на местоположение объектов.

В рамках данного отчета корректировка по данному фактору была рассчитана по данным сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», ПЦМИОО, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр.82, табл.12:

**Значения территориальных коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 12

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Таким образом, корректировка по данному фактору составит коэф. 0,81 для всех аналогов.

**5. Состояние отделки.**

Имеющие высокий уровень отделки объекты отчуждаются на рынке по более высокой цене, нежели объекты со средней и эконом-класса отделкой. Данный фактор обусловлен комфортным пребыванием пользователей объекта недвижимости в помещении, а также влияет на престижность и привлекательность объекта для клиентов. Согласно «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора может достигать 23%.

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 141

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Таким образом, объекты-аналоги имеют средний уровень отделки, а объект оценки требует косметического ремонта. Корректировка по данному фактору составила коэф.0,86 для всех 3 аналогов.

**6. Корректировка на техническое состояние.**

Техническое состояние объекта недвижимости влияет на его стоимость. Согласно «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора может достигать 40%.

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

Таблица 133

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

В рамках данного Отчета корректировка по данному фактору составила коэф.1 для всех 3 аналогов, т.к. объект оценки и все аналоги имеют сопоставимое техническое состояние.

**7. Фактор масштаба.**

Наибольшим спросом пользуются небольшие, отдельно стоящие здания, позволяющие использовать их с минимальными издержками (минимизировать затраты на эксплуатацию). По мере увеличения площади средняя стоимость 1 кв. м снижается согласно принципу «оптовости».

В рамках данного отчета корректировка по данному фактору была рассчитана по данным сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», ПЦМИОО, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр.184, табл.95:

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
объект оценки	<50	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00	

В рамках данного Отчета корректировка по данному фактору составила коэф.0,83 – для 1 аналога, для 2 аналога корректировка составит коэф. 1,0, для 3 – коэф. 0,91.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки, как в процентах, так и в коэффициентах.

Скорректированная цена аналога определяется формуле:

$$Ц_{амтс} = Ц_{пред} \times k_1 \times k_2 \dots \times k_n,$$

где:

$Ц_{пред}$  – цена предложения аналога, руб;

$k_n$  – поправочный коэффициент на n-ое отличие аналога объекта от оценки.

После проведения всех корректировок рассчитывается **общая валовая коррекция** путем вычитания из окончательно скорректированной цены начальной цены объекта-аналога.

Далее рассчитывается **общая валовая коррекция в % от цены продажи**, которая рассчитывается делением абсолютного значения **общей валовой коррекции** на начальную цену объекта-аналога.

Далее рассчитывается **коэффициент влияния скорректированной цены объекта аналога на средневзвешенную цену объекта оценки** путем деления максимального из 3 (кол-во объектов-аналогов)

значений показателя - **общей валовой коррекции в % от цены продажи на общую валовую коррекцию в % от цены продажи** каждого объекта-аналога.

Далее рассчитывается **весовой коэффициент** путем деления **коэффициента влияния скорректированной цены объекта аналога на средневзвешенную цену объекта оценки** каждого объекта-аналога на сумму всех **коэффициентов влияния скорректированной цены объекта аналога на средневзвешенную цену объекта оценки**.

Последним этапом расчета является сумма произведений **весового коэффициента** на **скорректированную цену объектов-аналогов**.

Рыночная стоимость всего объекта рассчитывается путем умножения стоимости единицы сравнения на площадь всего объекта.

Расчет стоимости методом сравнительного анализа представлен в Таблице далее:

Таблица 21

## Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Характеристики	1 аналог	2 аналог	3 аналог	Оцениваемый
Площадь здания, кв.м.	174,10	569,40	273,00	733,60
Цена предложения объекта недвижимости, руб.	374 000,00	976 000,00	484 000,00	
Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м.	2 148,19	1 714,09	1 772,89	
Дата выставления на торги	07.2018	07.2017	12.2017	08.2020
Корректировка на дату предложения, (%)	8,0	11,0	11,0	
Скорректированная цена на актуальную дату, руб	2 322,58	1 899,65	1 961,94	
Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов, (%)	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена, руб	2 322,58	1 899,65	1 961,94	
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на объем передаваемых прав, (%)	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена, руб	2 322,58	1 899,65	1 961,94	
Местоположение	Нижегородская обл, Шахунья г, Советская ул	Нижегородская обл, Шахунья г, Энгельса ул	Нижегородская обл, Шахунья г, Советская ул	Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21
Корректировка на местоположение, (коэфф)	0,81	0,81	0,81	
Скорректированная цена, руб	1 881,29	1 538,72	1 589,17	
Площади объектов-аналогов, кв.м.	174,10	569,40	273,00	733,60
Корректировка на площадь, (коэфф.)	0,83	1,00	0,91	
Скорректированная цена, руб	1 561,47	1 538,72	1 446,14	

<b>Характеристики</b>	<b>1 аналог</b>	<b>2 аналог</b>	<b>3 аналог</b>	<b>Оцениваемый</b>
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Состояние удовлетворительное, требуется косметический ремонт
Корректировка на состояние отделки, (коэф)	0,86	0,86	0,86	
Скорректированная цена, руб	1 561,47	1 538,72	1 446,14	
Техническое состояние	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное
Корректировка на состояние, (%)	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена, руб	1 561,47	1 538,72	1 446,14	
Общая валовая коррекция, руб.	-805,33	-390,79	-529,21	
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	37,49	22,80	29,85	
Коэффициент влияния скорректированной цены объекта аналога на средневзвешенную цену объекта оценки	1,00	1,64	1,26	
Весовой коэффициент	0,26	0,42	0,32	
Средневзвешенная цена за ед. сравнения, руб./м2	<b>1 303</b>			
Итоговая стоимость объекта оценки, руб. без НДС	<b>956 000</b>			
Итоговая стоимость объекта оценки без ЗУ, руб.	<b>768 000</b>			



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21  
**956 000 (Девятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей без НДС**

### 5.2.3 Доходный подход

Согласно ФСО-7 п.23. при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости

Ст. 21 ФСО-1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости автотранспорта на основе доходного подхода это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими.

Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы в период владения, а также доход от продажи после окончания срока владения.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- **метод прямой капитализации;**
- **метод дисконтированных денежных потоков.**

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды

В рамках данного отчета оценщику не удалось собрать достаточное количество информации о доходах и затратах на содержание объекта оценки, что делает затруднительным применение доходного подхода. Таким образом, оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода.

### **5.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учётом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

#### **➤ Описание процедуры согласования**

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трёх подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

#### **➤ Обоснование выбора использованных весов**

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

**Затратный подход.** Этот подход заключён в расчёте восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

**Доходный подход.** Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

**Сравнительный подход.** Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-либо методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов<sup>1</sup>.

Оценщиком выбрана пятибалльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

5 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих ему весов, приведён в «0».

<sup>1</sup>С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

Таблица 22

Согласование итоговой стоимости объекта оценки: Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326

Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
<b>Критерий</b>	<b>Баллы</b>		
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	3	0	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	0	4
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	0	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	2	0	2
<b>Итого сумма баллов для данного подхода</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
<b>Подход применялся</b>	<b>да</b>	<b>нет</b>	<b>да</b>
<b>Сумма баллов</b>	<b>24</b>		
<b>Вес подхода, %</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
<b>Вес подхода, % округленно</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>50</b>

Таблица 23

Согласование итоговой стоимости объекта оценки: Земельный участок площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенный по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21

Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
<b>Критерий</b>	<b>Баллы</b>		
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	0	0	4
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	0	5
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	0	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	0	0	5
<b>Итого сумма баллов для данного подхода</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
<b>Подход применялся</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>да</b>
<b>Сумма баллов</b>	<b>19</b>		
<b>Вес подхода, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
<b>Вес подхода, % округленно</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

➤ **Итоговый расчет рыночной стоимости**

Таблица 24

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326

Подход к оценке	Стоимость по подходу, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, округленно, руб.
Затратный подход	342 000,0	0,50	171 000,0
Доходный подход	Не определялась	-	-
Сравнительный подход	768 000,0	0,50	384 000,0
<b>Итоговая стоимость объекта оценки, руб. без НДС</b>		<b>1,00</b>	<b>555 000,0</b>
<b>Итоговая стоимость объекта оценки, руб. с НДС</b>			<b>666 000,0</b>

Земельный участок площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенный по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21

Подход к оценке	Стоимость по подходу, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, округленно, руб.
Затратный подход	не определялась	-	-
Доходный подход	не определялась	-	-
Сравнительный подход	188 000,0	1,00	188 000,0
<b>Итоговая стоимость объекта оценки, руб.</b>		<b>1,00</b>	<b>188 000,0</b>

Проведённые расчёты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки составляет по состоянию на 28.09.2020 г.:

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21  
**743 000 (Семьсот сорок три тысячи) рублей без НДС**

в том числе,

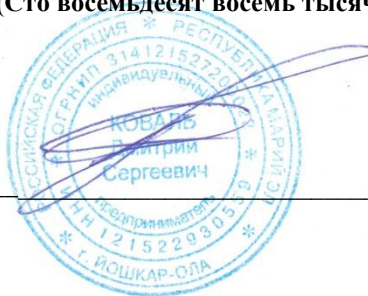
Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326

**555 000 (Пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей без НДС**

Земельный участок площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенный по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21

**188 000 (Сто восемьдесят восемь тысяч) рублей**

С уважением,  
Индивидуальный предприниматель,  
Оценщик



Коваль Д.С.

## **6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА**

В процессе проведения расчетов получены результаты, которые позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет по состоянию на 28.09.2020 г.:

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326, на земельном участке площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21

**743 000 (Семьсот сорок три тысячи) рублей без НДС**

в том числе,

Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное, площадью 733,6 кв.м., кадастровый номер 52:03:0090001:326

**555 000 (Пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей без НДС**

Земельный участок площадью 3449 кв.м., с кадастровым номером 52:03:0090001:4, расположенный по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, д. Большая Свеча, ул. Центральная, д.21

**188 000 (Сто восемьдесят восемь тысяч) рублей**

Применение полученного результата рыночной стоимости Объекта оценки ограничено рамками задания на оценку. Иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения Исполнителя. Дополнительно, Оценщик подтверждает следующее:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- Оценщик, а также оценочная фирма (Исполнитель) или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение Оценщика, равно как и организации Исполнителя, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик;
- образование подписавшего Отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- Оценщик лично произвел обследование оцениваемого имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

С уважением,  
Индивидуальный предприниматель,  
Оценщик



Коваль Д.С.

28.09.2020 г.

## **7. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **Нормативно-правовая база, имеющая отношение к настоящей оценке:**

1. Гражданский Кодекс РФ, часть первая, часть вторая;
2. Федеральный Закон от 29.07.98 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р;

### **Методическая литература:**

1. Курс экономической теории/ под ред. М.Н. Чепурина, Е.А. Кисилевой: Учебник – 5 издание – Киров: АСА, 2005. – 832с.
2. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества - М.: Интерреклама, 2003. — 688.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. – 512с.
4. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью. Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003.
5. С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.
6. «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. Земельные участки. Часть 1,2. Под ред. Лейфера Л.А.
7. «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А.
8. Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом / В.А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015.
9. Другая специальная литература;

### **Интернет-ресурсы по теме оценки:**

1. Рыночная информация.
2. Интернет ресурсы. Ссылки на используемые для получения информации сайты приведены при применении полученных данных и в Приложении настоящего Отчета.

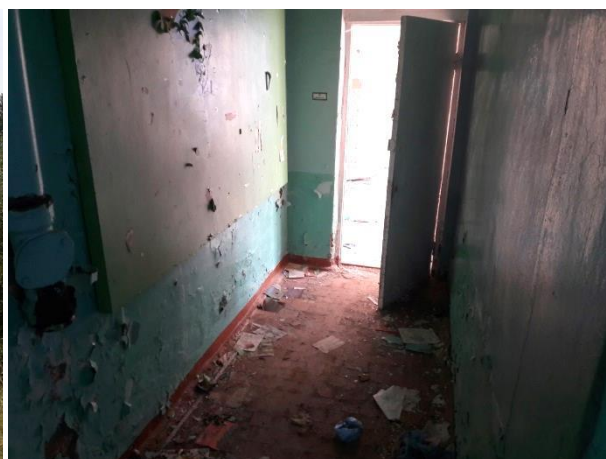
## **8. ПРИЛОЖЕНИЯ**

- **Фотографии оцениваемого объекта**
- **Копии документов, на основании которых устанавливались количественные и качественные характеристики объекта оценки**
- **Копии, содержащие информацию из открытых источников**
- **Копии документов, содержащих информацию об оценщике**





Фотографии оцениваемого объекта:









## **ПРИЛОЖЕНИЕ – «ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ»**





# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:**

11.02.2015

**Документы-основания:** • Закон Нижегородской области "О преобразовании муниципальных образований Шахунского муниципального района Нижегородской области" от 01.11.2011 №153-З

• Акт приема-передачи муниципальной собственности из муниципальной собственности Шахунского района Нижегородской области в муниципальную собственность городского округа город Шахунья Нижегородской области от 28.12.2012

**Субъект (субъекты) права:** Городской округ город Шахунья Нижегородской области

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 52:03:0090001:4

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания объекта муниципальной собственности - детского сада, площадь 3 449 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Шахунья, д.Большая Свеча, ул.Центральная, уч.21

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2015 года сделана запись регистрации № 52-52/123-52/016/804/2015-188/2

Государственный регистратор

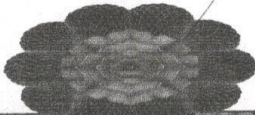


Рябков С. Н.

52-52/123-52/016/804/2015-188/2

52-АЕ

625587



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 20.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 20.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Занятие		(над объектом недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
20.08.2019	№ 99/2019/27914342		
Кадастровый номер:		52:03:0090001:326	
Номер кадастрового квартала:		52:03:0090001	
Дата присвоения кадастрового номера:		05.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 7424	
Адрес:		Нижегородская область, г Шахунья, д Большая Свеча, ул Центральная, д 21	
Площадь, м²:		733,6	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Нежилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1901	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		8400000	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		52:03:0090001:4	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		52:03:0090001:458	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	



Раздел 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 № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
20.08.2019 № 99/2019/2791.43342		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:03:0090001:326	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Городской округ Шахунья Нижегородской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52:03:0090001:326-52/123/2017-1 от 19.07.2017
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	(полное наименование должности)		
		М.П.	ФГИС ЕГРН
		(подпись)	(инициалы, фамилия)



## **ПРИЛОЖЕНИЕ – «ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ»**



<p><b>Антимонопольный контроль</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Реестр жалоб по торгам</li> <li>Реестр недобросовестных участников</li> <li>Получение разъяснений по вопросам применения федеральным антимонопольным органом антимонопольного законодательства</li> <li>Устранение нарушения антимонопольного законодательства</li> </ul> <p><b>Основная информация</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Регламент официального сайта</li> <li>Сайты субъектов РФ</li> </ul> <p><b>Справочная информация</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>О работе с сайтом</li> <li>Для организатора торгов</li> <li>Публичные мероприятия</li> <li>Полезная информация</li> </ul>	<p>Тип торгов: Продажа</p> <p>Форма собственности: Муниципальная</p> <p>Разрешенное использование – объекты складского назначения различного профиля.</p> <p>Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: Целевое использование – для размещения открытой или закрытой площадки в целях складирования материалов и готовой продукции без права возведения объектов капитального строительства</p> <p>Реквизиты решения о проведении аукциона: постановление администрации городского округа город Шахунья Нижегородской области от 10.12.2018 года № 1803 «О проведении аукциона»</p> <p>Кадастровый номер: 52:03:0010005:2932</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>Вид разрешенного использования: Склады</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Местоположение: Нижегородская обл, Шахунья г, Сява рп, Набережная ул </p> <p>Детальное местоположение: Нижегородская область, г. Шахунья, р.п. Сява, ул. Набережная, участок 50А.</p> <p>Ссылка на карту:</p> <p>Площадь: 2 508 Квадратный метр</p> <p>Площадь м²: 2 508</p> <p>Описание земельного участка:</p> <p>Параметры разрешенного строительства объекта: земельный участок предоставляется для целей, не связанных со строительством</p> <p>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</p> <p>Валюта лота: рубли</p> <p>Предмет торга: Цена земельного участка</p> <p>Начальная цена: 100 500</p> <p>Начальная цена 1 кв.м.: 40,1038</p> <p>Шаг аукциона: 3 000</p> <p>Размер обеспечения:</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>Завершенные</li> <li>Приостановленные</li> <li>Архив</li> </ul> <p><b>Антимонопольный контроль</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Реестр жалоб по торгам</li> <li>Реестр недобросовестных участников</li> <li>Получение разъяснений по вопросам применения федеральным антимонопольным органом антимонопольного законодательства</li> <li>Устранение нарушения антимонопольного законодательства</li> </ul> <p><b>Основная информация</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Регламент официального сайта</li> <li>Сайты субъектов РФ</li> </ul> <p><b>Справочная информация</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>О работе с сайтом</li> <li>Для организатора торгов</li> <li>Публичные мероприятия</li> <li>Полезная информация</li> </ul>	<p>Тип торгов: Продажа</p> <p>Форма собственности: Неразграниченная</p> <p>Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:</p> <p>Реквизиты решения о проведении аукциона: Постановление Администрации Чащожинского сельсовета Краснобаковского района Нижегородской области от 02.07.2015 г. № 96</p> <p>Кадастровый номер: 52:09:0090025:274</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>Вид разрешенного использования: Производственная деятельность</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Местоположение: Нижегородская обл, Краснобаковский р-н, Чащуха с </p> <p>Детальное местоположение: Нижегородская обл., Краснобаковский район, с. Чащуха, в 500 м юго-западнее от примыкания в/д на д. Афанасиха к в/д Красные Баки – Варнавино - Бельшево</p> <p>Ссылка на карту:</p> <p>Площадь: 2 996 Квадратный метр</p> <p>Площадь м²: 2 996</p> <p>Описание земельного участка: в границах кадастрового плана</p> <p>Параметры разрешенного строительства объекта:</p> <p>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</p> <p>Валюта лота: рубли</p> <p>Предмет торга: Цена земельного участка</p> <p>Начальная цена: 185 788</p> <p>Начальная цена 1 кв.м.: 62,01</p> <p>Шаг аукциона: 5 574</p> <p>Размер обеспечения:</p> <p>Размер задатка: 37 157,8 руб. </p> <p>Форма возврата задатка заявителю – безналичная.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>Реестр недобросовестных участников</li> <li>Получение разъяснений по вопросам применения федеральным антимонопольным органом антимонопольного законодательства</li> <li>Устранение нарушения антимонопольного законодательства</li> </ul> <p><b>Основная информация</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Регламент официального сайта</li> <li>Сайты субъектов РФ</li> </ul> <p><b>Справочная информация</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>О работе с сайтом</li> <li>Для организатора торгов</li> <li>Публичные мероприятия</li> <li>Полезная информация</li> </ul>	<p>Тип торгов: Продажа</p> <p>Форма собственности: Неразграниченная</p> <p>Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:</p> <p>Реквизиты решения о проведении аукциона: постановление администрации городского округа город Шахунья Нижегородской области</p> <p>Кадастровый номер: 52:03:0030004:2477</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>Вид разрешенного использования: Склады</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Местоположение: Нижегородская обл, Шахунья г, Вахтан рп, Линейная ул </p> <p>Детальное местоположение: Нижегородская область, г. Шахунья, р.п. Вахтан, ул. Линейная, уч. 5А</p> <p>Ссылка на карту:</p> <p>Площадь: 1 923 Квадратный метр</p> <p>Площадь м²: 1 923</p> <p>Описание земельного участка:</p> <p>Параметры разрешенного строительства объекта: использование земельного участка не предусматривает возможность строительства зданий, сооружений</p> <p>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</p> <p>Валюта лота: рубли</p> <p>Предмет торга: Цена земельного участка</p> <p>Начальная цена: 96 000</p> <p>Начальная цена 1 кв.м: 49,922</p> <p>Шаг аукциона: 2 880</p> <p>Размер обеспечения:</p> <p>Размер задатка: 48 000 руб. </p> <p>Для участия в аукционе претендент перечисляет задаток на счет организатора аукциона. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю, не допущенному к участию в</p>
--	---



<ul style="list-style-type: none"> <li>Приостановленные</li> <li>Архив</li> </ul> <p><b>Антимонопольный контроль</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Реестр жалоб по торгам</li> <li>Реестр недобросовестных участников</li> <li>Получение разъяснений по вопросам применения федеральным антимонопольным органом антимонопольного законодательства</li> <li>Устранение нарушения антимонопольного законодательства</li> </ul> <p><b>Основная информация</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Регламент официального сайта</li> <li>Сайты субъектов РФ</li> </ul> <p><b>Справочная информация</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>О работе с сайтом</li> <li>Для организатора торгов</li> <li>Публичные мероприятия</li> <li>Полезная информация</li> </ul>	<p>Тип торгов: Продажа</p> <p>Форма собственности: Муниципальная</p> <p>Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:</p> <p>Реквизиты решения о проведении аукциона: Распоряжение Администрации Золинского сельсовета № 215 от 30.04.2015 г.</p> <p>Кадастровый номер: 52:22:0900021:180</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>Вид разрешенного использования: Склады</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Местоположение: Нижегородская обл </p> <p>Детальное местоположение: Нижегородская область, Володарский район, территория южнее с. Золино от левой границы земельного участка с кадастровым номером 52:22:0900021:163 до границы охранной зоны очистных сооружений</p> <p>Ссылка на карту:</p> <p>Площадь: 11 015 Квадратный метр</p> <p>Площадь м²: 11 015</p> <p>Описание земельного участка:</p> <p>Параметры разрешенного строительства объекта:</p> <p>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</p> <p>Валюта лота: рубли</p> <p>Предмет торга: Цена земельного участка</p> <p>Начальная цена: 600 000</p> <p>Начальная цена 1 кв.м: 54,47</p> <p>Шаг аукциона: 18 000</p> <p>Размер обеспечения:</p>
---	---

Яндекс.Почта — б... Доска объявлений... Торги: Официальн... Публичная кадастр... Яндекс.Карты — в... Оценка имущества amoCRM: Раб

<p><b>Планирование и результаты приватизации</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Приватизация федерального имущества</li> <li>Приватизация имущества, находящегося в собственности субъектов РФ</li> <li>Приватизация муниципального имущества</li> <li>Отчеты о результатах приватизации федерального имущества</li> <li>Документы унитарных предприятий и хозяйственных обществ</li> <li>Архив</li> </ul> <p><b>Основная информация</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Регламент официального сайта</li> <li>Сайты субъектов РФ</li> </ul> <p><b>Справочная информация</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>О работе с сайтом</li> <li>Для организатора торгов</li> <li>Публичные мероприятия</li> <li>Полезная информация</li> </ul>	<p>Тип имущества: Здание</p> <p>Вид собственности: Муниципальная</p> <p>Решение собственника о проведении торгов: решение Совета депутатов городского округа город Шахунья Нижегородской области от 27.04.2018 №14-5 «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества городского округа город Шахунья на 2018-2020 годы», постановление администрации городского округа город Шахунья Нижегородской области от 08.06.2018 №798.</p> <p>Валюта лота: рубли</p> <p>Наименование и характеристики имущества: нежилое здание (прачечная), общей площадью 174,1 кв.м., этажность – 1, кадастровый номер: 52:03:0120004:1390, по адресу: Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Советская, д.7 с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, общей площадью 1089 кв.м., кадастровый номер: 52:03:0120004:1180 по адресу: Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Советская, уч. 7.</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Место нахождения имущества: Нижегородская обл, Шахунья г, Советская ул</p> <p>Детальное местоположение: д.7</p> <p>Начальная цена продажи имущества: 374 000 руб.</p> <p>Шаг аукциона: 18 700 руб.</p> <p>Перечень представляемых покупателями документов: Указан в разделе 4 конкурсной документации.</p> <p>Обременение: Нет</p> <p>Описание обременения:</p> <p>Размер задатка: 0 руб.</p> <p>Порядок ознакомления покупателей с</p>	<p>Информацию об условиях договора купли-продажи объектов муниципального имущества и иную информацию можно получить в Комитете муниципальной администрации.</p>
--	--	---

Яндекс.Почта — б... Доска объявлений... Торги: Официальн... Публичная кадастр... Яндекс.Карты — в... Оценка имущества amoCRM: Раб

<p>антимонопольным органом антимонопольного законодательства</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Устранение нарушения антимонопольного законодательства</li> </ul> <p><b>Планирование и результаты приватизации</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Приватизация федерального имущества</li> <li>Приватизация имущества, находящегося в собственности субъектов РФ</li> <li>Приватизация муниципального имущества</li> <li>Отчеты о результатах приватизации федерального имущества</li> <li>Документы унитарных предприятий и хозяйственных обществ</li> <li>Архив</li> </ul> <p><b>Основная информация</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Регламент официального сайта</li> <li>Сайты субъектов РФ</li> </ul> <p><b>Справочная информация</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>О работе с сайтом</li> <li>Для организатора торгов</li> <li>Публичные мероприятия</li> <li>Полезная информация</li> </ul>	<p>Тип имущества: Здание</p> <p>Вид собственности: Муниципальная</p> <p>Решение собственника о проведении торгов: Решение Совета депутатов городского округа город Шахунья Нижегородской области от 28.10.2016 №69-10 «Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества городского округа город Шахунья на 2017 год».</p> <p>Валюта лота: рубли</p> <p>Наименование и характеристики имущества: нежилое здание –котельная, назначение: теплоснабжение, 2-этажное, кадастровый номер 52:03:0120008:714, общей площадью 569,4 кв.м. с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания здания котельной, кадастровый номер 52:03:0120008:782, площадью 927 кв.м..</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Место нахождения имущества: Нижегородская обл, Шахунья г, Энгельса ул</p> <p>Детальное местонахождение: д.36</p> <p>Начальная цена продажи имущества: 976 000 руб.</p> <p>Шаг аукциона: 48 800 руб.</p> <p>Обременение: Нет</p> <p>Описание обременения:</p> <p>Размер задатка: 195 200 руб.</p> <p>Срок и порядок внесения задатка:</p> <p>Порядок ознакомления покупателей с</p>	<p>Задаток должен поступить на счет, указанный в разделе 8.1 настоящей документации, не позднее 07.07.2017. Документом, подтверждающим поступление задатка, является выписка с этого счета.</p> <p>Информацию об условиях договора купли-продажи объектов муниципального имущества и иную</p>
--	---	---

<p><b>История торгов</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Приватизация имущества, находящегося в собственности субъектов РФ</li> <li>• Приватизация муниципального имущества</li> <li>• Отчеты о результатах приватизации федерального имущества</li> <li>• Документы унитарных предприятий и хозяйственных обществ</li> <li>• Архив</li> </ul>	<p><b>Тип имущества:</b> Здание</p> <p><b>Вид собственности:</b> Муниципальная</p> <p><b>Решение собственника о проведении торгов:</b> решение Совета депутатов городского округа город Шахунья Нижегородской области от 28.10.2016 №69-10 «Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества городского округа город Шахунья на 2017 год».</p> <p><b>Валюта лота:</b> рубли</p>	<p>Нежилое здание (административное), общей площадью 273 кв.м., этажность – 1, кадастровый номер: 52:03:0120004:773 по адресу: Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Советская, д.7 с земельным участком, кадастровый номер 52:03:0120004:1427 площадью 1179 кв.м. категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты транспорта Железнодорожного по адресу: Нижегородская обл., г. Шахунья, ул. Советская, уч. 7 «А».</p>
<p><b>Основная информация</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Регламент официального сайта</li> <li>• Сайты субъектов РФ</li> </ul>	<p><b>Наименование и характеристики имущества:</b></p>	
<p><b>Справочная информация</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• О работе с сайтом</li> <li>• Для организатора торгов</li> <li>• Публичные мероприятия</li> <li>• Полезная информация</li> </ul>	<p><b>Страна размещения:</b> РОССИЯ</p> <p><b>Место нахождения имущества:</b> Нижегородская обл, Шахунья г, Советская ул </p> <p><b>Детальное местоположение:</b></p>	
	<p><b>Начальная цена продажи имущества:</b> 484 000 руб.</p> <p><b>Шаг аукциона:</b> 24 200 руб.</p>	
	<p><b>Перечень представляемых покупателями документов:</b></p>	<p>Указан в пункте 4.2. раздела 4 аукционной документации</p>
	<p><b>Обременение:</b> Нет</p>	
	<p><b>Описание обременения:</b></p>	
	<p><b>Размер задатка:</b> 0 руб. </p>	
	<p><b>Порядок ознакомления покупателей с условиями договора купли-продажи</b></p>	<p>Информацию об условиях договора купли-продажи объектов муниципального имущества и иную информацию можно получить в Комитете муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа город</p>



## **ПРИЛОЖЕНИЕ – «ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ИНФОРМАЦИЮ ОБ ОЦЕНЩИКЕ»**







МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»  
125 167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6А, е-mail: roset@opzo.ru, www.opzo.ru  
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

**Выписка № 1044  
из реестра членов МСНО-НП «ОПЭО»**

Настоящая выписка из реестра членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» выдана по заявлению Ковалю Дмитрию Сергеевичу о том, что он является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 16.10.2014 года за регистрационным № 1346.12.

Данные сведения представлены по состоянию на «25» октября 2017 г.

Дата составления выписки «25» октября 2017 г.

Руководитель  
Административного отдела  
МСНО-НП «ОПЭО»



О.Н. Штанкова



**ДОГОВОР**

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

№ 433-546-074227/19

«26» сентября 2019 г.

Республика Марий Эл, Россия

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
1.1. Коваль Дмитрий Сергеевич  
Паспортные данные: серия 88 07, № 908918, выдан отделом УФМС России по Республике Марий Эл в г. Йошкар-Ола 01.02.2008 г.  
Адрес регистрации: 424006, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрава, д.12-4, кв.148
2. **СТРАХОВЩИК:**  
2.1. Страховое общество акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Петликовская, 12 стр.2.  
Филиал в Республике Марий Эл  
424006, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Вавска, д.8
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**  
3.1. С «01» октября 2019 года по «30» сентября 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в период, предусмотренный настоящим Договором.  
3.2. Начиная с даты вступления в силу настоящего Договора (включительно) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем и течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**  
4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 2 000 000,00 (два миллиона рублей).  
4.2. Страховая сумма по каждому страховому случаю (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**  
5.1. 3 300,00 (Три тысячи триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.10.2019г.  
При нулевой страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору является имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя перед третьими лицами (далее – третьи лица) при применении заключенного договора на проведение оценки и (или) иных предельных действий.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя с последующим согласием Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий Страхователю.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. **СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**  
9.1. В случае страхового возмещения, подлежащего возмещению Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. **ФРАНКИЗА:**  
10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Коваль Дмитрий Сергеевич

От Страхователя:  Д.С. КОВАЛЬ

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Г.Н. Павлов  
Директор филиала в Республике Марий Эл, доверенность № 6618868-ЛУ от 11.02.2019 г.

