

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Юр. адрес: 603041, г.Нижний Новгород, ул.Сазанова, д.13, кв.33
Адрес местонахождения (почтовый адрес): 603004, г.Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.309
ИНН 5256046010/КПП 525601001
р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород
БИК 042202603 к/с 30101810900000000603
тел./факс 295-60-49

ОТЧЕТ №4(5/17-П)ГК№3

*об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: мастерская,
назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1,
кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение)
объекта недвижимости: Нижегородская область,
Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8*

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

*Министерство
земельных и
отношений
области*

*инвестиций,
и
имущественных
Нижегородской*

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Дата составления отчета: 05 мая 2017 г.

*г.Н.Новгород
2017 год*

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Валентинович!

В соответствии с Государственным контрактом №3 от 12 января 2017 года ООО «Новсистем Консалт» произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена с использованием предоставленной технической и иной документации. Данные о произведенных расчетах приведены в письменном заключении.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого заключения, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На мой взгляд, эта оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года; Федеральный стандарт оценки №1: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297); Федеральный стандарт оценки №2: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298); Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299); Федеральный стандарт оценки №7: Оценка недвижимости (ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611).

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, по состоянию на 05 мая 2017г. составляет:

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС) (БЕЗ УЧЕТА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС) (БЕЗ УЧЕТА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК)
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	20000,00	16949,15

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.
земельный участок кадастровый номер: 52:12:0100005:897, площадь земельного участка 76,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения учебного корпуса техникума и строящегося общежития. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	1300,00

ИТОГО: Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8 и объекта недвижимости: земельный участок кадастровый номер: 52:12:0100005:897, площадь земельного участка 76,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения учебного корпуса техникума и строящегося общежития. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8 , по состоянию на 05 мая 2017г. составляет:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: здание с земельным участком, руб. сНДС
21300

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны в решении вопросов Вашей деятельности, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Данное сопроводительное письмо не является результатом оценки и не является отчетом по оценке, в соответствии со статьей №11 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а служит лишь для оперативного ознакомления Заказчика с результатами оценки.

С уважением, директор ООО «Новсистем Консалт»

/А.Н.Шибанов/

Оглавление

1 Основные факты и выводы.....	5
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	5
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.....	6
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	6
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	7
2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	7
2.1 Объект оценки.....	7
2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.....	7
2.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	7
2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав.....	8
2.5 Цель оценки.....	8
2.6 Предполагаемое использование результатов оценки.....	8
2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки).....	8
2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки).....	9
2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка.....	9
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	9
3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	9
3.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона.....	10
4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	11
5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	12
6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки).....	12
7 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	13
8 Основные понятия и методология процесса оценки.....	14
8.1 Общие понятия оценки.....	14
8.2 Подходы к оценке.....	14
8.3 Методология процесса оценки.....	15
9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки).....	21
9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
9.3 Информация о текущем использовании объекта.....	38
9.4 Анализ наиболее эффективного использования.....	38
10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	40
10.1 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.....	40
10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	44
10.3 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.....	48
10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объекта недвижимости.....	53
10.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	73
11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке.....	74
12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	76
12.1 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости: земельный участок.....	76
12.2 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости: здание без учета стоимости прав на земельный участок.....	97
13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости.....	128
14 Вывод о итоговой величине стоимости объекта оценки.....	133
Список использованной литературы.....	134
Приложения.....	135

1 Основные факты и выводы¹

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №3 от 12 января 2017 г. между Государственным Заказчиком (далее Заказчиком) – Министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области в лице заместителя министра А. В. Щегрова, действующего на основании доверенности от 14.11.2016 №326-05-31834/16, и Исполнителем – ООО «Новсистем Консалт» в лице директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1: Общая информация, идентифицирующая объект оценки³

Объект недвижимости, права на который оцениваются
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8

Таблица 2 Прочие сведения

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Собственник объекта	Субъект права: Нижегородская область Вид права: собственность
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предоставить Заказчику сведения о рыночной стоимости объекта оценки с целью совершения сделки гражданско-правового характера (приватизация).
Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата обследования (дата осмотра)	03 мая 2017 год
Место осмотра	Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	05 мая 2017 год
Дата составления отчета	05 мая 2017 год
Порядковый номер отчета ⁴	№4(5/17-П)ГК№3

¹ Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел 3 п.8 е.)

² Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

³ Более полная информация об объекте оценки представлена в п.9 настоящего отчета

⁴ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 3: Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	отказ от применения подхода	21348,54	4152,7
земельный участок кадастровый номер: 52:12:0100005:897, площадь земельного участка 76,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения учебного корпуса техникума и строящегося общежития. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	отказ от применения подхода	1325,09	отказ от применения подхода

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8 , по состоянию на 05 мая 2017г. составляет, округленно:

Таблица 4: Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС) (БЕЗ УЧЕТА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС) (БЕЗ УЧЕТА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК)
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	20000,00	16949,15

Таблица 5: Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.
земельный участок кадастровый номер: 52:12:0100005:897, площадь земельного участка 76,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения учебного корпуса техникума и строящегося общежития. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, с. Ильино-	1300,00

Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки⁵

2.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁶

Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество: мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8.

2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей⁷

Объект: нежилое здание, расположенное на земельном участке. Подробное описание объекта недвижимости, права на которое оцениваются, представлено в разделе 9 настоящего отчета.

2.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНИЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ⁸

Далее проведем краткое описание характеристик объекта недвижимости.

Таблица 6

<i>Объект недвижимости, права на который оцениваются</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики</i>
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы,	2001	32,4	1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52-АД №445057 от 18.06.2012г.; 2) Копия: Выписка из Единого Государственного Реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

⁵ Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 (р.3,п.8а); Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21)

⁶ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21а)

⁷ Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

⁸ Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

д.8			№90-3134180 от 30.09.2014г.; 3) Копия: Выкопировка из технического паспорта на нежилое здание (строение) ; 4) Копия: Кадастровый паспорт здания от 09.06.2015г.
-----	--	--	---

2.4 ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ⁹

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

В соответствии со ст.209 Гражданского кодекса РФ «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, 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.»

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Оцениваемые права: право собственности.

2.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ¹⁰

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки.

2.6 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ¹¹

Предоставить Заказчику сведения о рыночной стоимости объекта оценки с целью совершения сделки гражданско-правового характера (приватизация).

2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки)¹²

Вид определяемой стоимости

Оценке подлежит **рыночная стоимость**.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость – это «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, то есть когда:

⁹ Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

¹⁰ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21в)

¹¹ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21г)

¹² Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21д)

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

2.8 ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ)¹³

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки) является 05 мая 2017 г.

2.9 ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА¹⁴

Информация, используемая оценщиком, должна быть получена из открытых источников, оригинальные методики оценки должны быть описаны и расчеты приведены. Стороны понимают, что полученная величина стоимости носит вероятный характер независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона. Оценщик по результату работы указывает значение рыночной стоимости объекта недвижимости без указания возможных границ интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике¹⁵

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 7: Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике	
организационно правовая форма/полное наименование	Министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области в лице заместителя министра А. В. Щегрова, действующего на основании доверенности от от 14.11.2016 №326-05-31834/16
адрес (место нахождения) заказчика	603082, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Кремль, корп. 2
основной государственный регистрационный номер (ОГРН) ¹⁶	1155260014623 от 09.11.2015г.
Сведения об оценщике (об оценщике, работающем на основании трудового договора)	
Фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Шибанов Александр Николаевич, именуемый далее ОЦЕНЩИК, являющийся членом Союз СРО «СИБИРЬ», свидетельство №507 от 08.10.2009 г., включен 09.11.2007г. за регистрационным № 337 в реестр оценщиков Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ» (место нахождения: 105062, РОССИЯ, г.Москва, Фурманский переулок, 9), и

¹³ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21е); Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

¹⁴ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21ж); Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

¹⁵ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11); ФСО-3 от 20.05.2015 №299 п.8г.

¹⁶ Источник информации: <https://egrul.nalog.ru/>

	застраховавший гражданскую ответственность оценщика: Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № Д-45207560-5.0-2-000021-16 от 09 ноября 2016г. выданного страховой компанией ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017г по 31.12.2017г. страховая сумма ответственности оценщика 30 000 000 рублей
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Стаж работы в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 629676, выдан 29.03.2006 г. Нижегородским государственным университетом им. Н.И.Лобачевского. с 22 мая 2006г.
Адрес (местонахождение) оценщика	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Контактный телефон	8-951-908-28-10
Адрес электронной почты	saha@dkef.com
Основание проведения оценки Оценщиком	Трудовой договор
Степень участия в проведение оценки	Оценка, составление отчета.
Юридическое лицо (исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор Организационно правовая форма/полное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	Общество с ограниченной ответственностью «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ» (ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»), ОГРН 1035204888806, дата присвоения ОГРН 22.08.2003г.
Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Реквизиты юридического лица	р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород, к/с 30101810900000000603 БИК 042202603
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г. выданного страховой компанией филиал ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отчет подготовлен Оценщиком Шибановым А.Н., без привлечения сторонних организаций и специалистов.

3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА

ООО «Новсистем Консалт», оценщик Шибанов А. Н. подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной

деятельности в Российской Федерации» при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

- 1) 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;
- 2) Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;
- 3) Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
- 4) Вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не было.
- 5) Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения¹⁷

1. Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях. Отдельные части и разделы настоящего отчета об оценке составляют единое целое, не могут быть использованы самостоятельно, а только в органической связи с полным текстом всего отчета об оценке.
2. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
3. Сведения, полученные Оценщиком, и исходные данные, использованные при подготовке данного отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все обзорные материалы включены в отчёт исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.
6. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
8. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.
9. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчёте.
10. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова в суд.
11. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
12. Заказчик не имеет права публикации данного отчета в средствах массовой информации и передачи методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика.
13. Указанная в настоящем отчете величина рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998г.) признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или судебном порядке не установлено иное.
14. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
15. Расчеты выполнены в табличном редакторе OpenOffice.org Writer, поэтому из — за округления возможны незначительные расхождения в итоговых цифрах.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные

¹⁷ Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 (р.3,п.8в)

условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения¹⁸

В ходе проведения оценки Оценщиком была использована дополнительная информация из следующих источников:

Таблица 8: Дополнительная информация

№ п.п	Описание информации	Адрес
Информация с сайтов сети Интернет		
1	Обзор экономического развития и рынка недвижимого имущества	Источники информации об обзорах экономического развития и о рынке недвижимости представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.
2	Ценовая информация	Источники информации о величинах цен или ofert на объекты аналоги представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.
Литература и периодические издания		
3	<ul style="list-style-type: none"> ● Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазикина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с. ● Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с. ● Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000. ● Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с. ● Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. 	

Кроме того, Оценщиком были использованы другие источники получения данных, необходимых для проведения расчетов, ссылки на использованные источники помещены в отчете далее по тексту.

6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки)¹⁹

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральных стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки №2: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки

¹⁸ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

¹⁹ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11), Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299) (раздел III, п.8 б).

«Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;

- Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.

и Стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных Союз СРО «СИБИРЬ».

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке.

Применение при оценке стандартов и правил Союз СРО «СИБИРЬ» обосновано тем, что Оценщик является членом Союз СРО «СИБИРЬ» и данные стандарты и правила наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

7 Последовательность определения стоимости объекта оценки²⁰

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

²⁰ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11), Федеральный стандарт оценки №1: Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297) (раздел V, п.23)

8 Основные понятия и методология процесса оценки²¹

8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход.

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

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

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

Доходный подход.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание

²¹ Федеральный стандарт оценки №1: Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297)

точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

8.3 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

При оценке объекта недвижимости используются основные подходы к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Таблица 9: Методы подходов к оценке

<i>Методы затратного подхода</i>	<i>Методы сравнительного подхода</i>	<i>Методы доходного подхода</i>
Метод компенсации затрат Метод капитализации затрат	Метод сравнения продаж Метод моделирования рыночного ценообразования	Метод прямой капитализации Метод дисконтирования денежных потоков

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

Основные методы затратного подхода:

- Метод компенсации затрат
- Метод капитализации затрат

Описание методов приведено ниже.

- Метод компенсации затрат предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования земельного участка как свободного с рыночной стоимостью улучшений, равной сумме издержек на создание последних и прибыли предпринимателя за вычетом потерь вследствие физического износа, функционального и внешнего устареваний.
- Метод капитализации затрат предусматривает определение рыночной стоимости объекта как будущей стоимости затрат (издержек) рассредоточенных по периодам, предшествовавшим дате оценки (продолжительность периода принимается равной одному кварталу или одному месяцу).

Алгоритм реализации методов затратного подхода:

При реализации затратного подхода работы выполняются в следующей последовательности:

1. Для земельного участка с имеющимися на нем растительностью и обособленными водоемами естественного происхождения, предназначенного под функцию, соответствующую принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, либо рассчитываются издержки на приобретение права собственности или права заключения договора аренды на дату начала платежей по проекту создания объекта (в случае метода капитализации затрат) либо определяется рыночная стоимость права собственности или права заключения договора аренды на дату оценки (в случае применения метода компенсации затрат).

2. Далее рассчитывается стоимость воспроизводства или стоимость замещения улучшений. Стоимость воспроизводства или замещения рассчитывается различными методами.

3. Далее моделируется график расчета инвестора с подрядчиками, соответствующий нормативам и реальной практике организации подрядных работ при создании оцениваемых улучшений (при использовании метода капитализации затрат). На основе рыночной информации:

-обосновывается величина нормы отдачи на капитал, вложенный в новое строительство (при использовании метода капитализации затрат);

-или оценивается относительная величина (норма) ожидаемой прибыли предпринимателя (при реализации метода компенсации затрат)

4. Оцениваются в денежном выражении изменения (за время жизни объекта) потребительских (эксплуатационных) качеств объекта и окружающей среды, называемые в оценочной практике износом или устареванием и влекущие за собой изменения стоимости объекта.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + C_{с/з} \times П_{дев} \times (1 - И_{\Sigma})$$

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{фун}) \times (1 - И_{э})$$

где:

PC – рыночная стоимость;

CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

Cв/з – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа;

Пдев – прибыль девелопера;

И Σ – суммарный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональное устаревание;

Иэ – экономическое (внешнее) устаревание.

Оценка земельных участков. При определении рыночной стоимости недвижимости, участок земли рассматривается как свободный в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования.

Оценка рыночной стоимости земельных участков проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Оценка права аренды земельных участков проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 10.04.2002 № 1102-р.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Оценка улучшений. Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства - стоимость строительства в текущих на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

Затраты, соответствующие восстановительной или заменяющей стоимости для целей оценки недвижимости, вычисляются как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя.

К прямым издержкам относятся следующие расходы, непосредственно связанные со строительством:

- стоимость материалов, изделий и оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий и сооружений, мероприятия по технике безопасности, транспортно-складские расходы и другие затраты, нормативно принятые на местном рынке;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ:

- стоимость проектирования, технадзора, геодезического контроля;
- оплата консультаций, юридических, бухгалтерских и аудиторских услуг;
- стоимость финансирования строительства;

- расходы на рекламу, маркетинг и продажу объекта;
- административные и другие расходы застройщика.

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется методом экспертных оценок на основе рыночной информации.

Для определения стоимости нового строительства, т. е. для расчетов восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости используются следующие методы:

- метод количественного анализа;
- поэлементный метод расчета;
- метод сравнительной единицы;
- индексный метод.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Количественный анализ наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный метод расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта-аналога (1 куб. м, 1 кв. м и пр.) умножается на число единиц оцениваемого объекта.

Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяется оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом РФ и периодически публикуются в печати.

Накопленный износ - уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического износа, функционального и внешнего устаревания. Для определения величины накопленного износа должны применяться следующие методы:

- метод сравнения продаж, где величина накопленного износа определяется как разница между восстановительной или заменяющей стоимостью нового строительства, и стоимостью улучшений на дату оценки.
- метод экономической жизни, где накопленный износ определяется как доля восстановительной или заменяющей стоимости, определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.
- модифицированный метод экономической жизни, где накопленный износ как долю восстановительной или заменяющей стоимости с учетом исправимого физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.
- метод разбиения, где определяются физический износ, функциональное и внешнее устаревание. Все вместе составляют совокупный износ. Физический износ и функциональное устаревание подразделяются на устранимый износ (отложенный ремонт), устранимое устаревание и неустранимый износ, неустранимое устаревание.

Подход с точки зрения затрат наравне с другими подходами является обязательным для оценки любого объекта недвижимости и отказаться от него можно только при наличии объективных причин, не позволяющих его использовать.

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по

основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основные методы оценки в сравнительном подходе:

- Метод сравнения продаж
- Метод моделирования рыночного ценообразования

Подход с точки зрения сопоставимых продаж наиболее действенен для объекта недвижимости, по которому имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли – продажи. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. В оценочной практике принято выделять шесть основных элементов сравнения: права собственности, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия, местоположение, физические характеристики. Часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках, например можно отнести доступ к объекту, экологические условия, наличие телефона и др.

В любом случае данный метод предпочтителен при оценке даже при имеющейся малой информации и имеет больший весовой коэффициент при согласовании результатов.

Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он в массовой оценке для целей государственного управления или сдачи в аренду государственного имущества, предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения:

Метод сравнения продаж: может реализовываться методами количественного анализа и методами качественного анализа.

Методы количественного анализа:

- метод компенсационных корректировок цен;
- метод факторного анализа.

Методы качественного анализа включают следующие техники:

- метод качественного сравнения цен;
- метод квалиметрического моделирования.

Методы моделирования рыночного ценообразования:

- методы корреляционно – регрессионного анализа;
- метод Монте-Карло;
- метод имитационного моделирования;
- Методы статистические (метод экстраполяции данных временных рядов, метод декомпозиции временных рядов, метод сглаживания временных рядов)
- Методы матричной алгебры (метод анализа иерархий, метод расчета корректирующих поправок с помощью решения системы линейных уравнений, метод расчета весовых коэффициентов на основе нормированных расстояний, метод расчета весовых коэффициентов на основе попарного сравнения объектов-аналогов),
- Математические методы (метод параллельных сечений, метод последовательных сечений).

Алгоритм метода сравнения продаж

1. На первом этапе осуществляется исследование рынка недвижимости с целью выявления набора факторов, характеристики которых могут (могли бы) оказать влияние на цену сделки с объектом недвижимости. При этом имеется в виду, что различие в величинах этих характеристик приводит при прочих равных условиях к подлежащему корректировке различию в ценах сравниваемых сделок.

2. Далее для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость.

3. Из базы рыночных данных выбираются сведения о сделках или предложениях сделок по объектам, которые могут быть использованы в качестве объектов сравнения (объектов-аналогов) для объекта оценки. По каждому из отобранных объектов сравнения проводится сбор дополнительной информации для выявления возможного влияния на цену сделки факторов, не указанных в базе данных.

4. Данные о сделках с объектами аналогами обрабатываются с целью определения цены, по которой объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и продавались бы на рынке на дату оценки. Собственно обработка данных осуществляется различными методами, отличающимися алгоритмом и инструментами сравнительного подхода. При этом определяются и вносятся в цены сделок поправки по всем элементам сравнения.

5. Завершается процедура оценки согласованием скорректированных цен сделок по всем объектам-аналогам и получением итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Для данного метода модель оценки имеет следующий общий вид:

$$V = f(X_1, X_2, \dots, X_n),$$

где V - оценка рыночной стоимости

($X_1 \dots X_n$) - характеристики объекта недвижимости (например - площадь здания, тип стен и т.д.)

Поправки разделяются на поправки в денежном выражении и процентные поправки. Процентные поправки вносятся последовательным умножением или кумулятивным умножением. Поправки могут быть по составу имущественных прав, условиям финансирования и продажи, времени, местоположению, техническим характеристикам. Поправки могут рассчитываться на основе статистических данных с помощью регрессионного анализа.

Подход с точки зрения сопоставимых продаж в целом представляет собой наиболее предпочтительный метод оценки рыночной стоимости недвижимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Этот доход пересчитывается в оценочную стоимость с применением ставки капитализации или дисконтирования денежного потока. Применяют метод капитализации доходов и метод дисконтирования денежных потоков.

Методы доходного подхода:

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтирования денежных потоков

Метод прямой капитализации может быть реализован методами:

- Метод мультипликаторов валового дохода
- Метод коэффициентов капитализации
- Метод остатка

Метод дисконтирования денежных потоков реализуется следующими методами

- Метод непосредственного дисконтирования
- Модельный метод
- Метод ипотечно-инвестиционного анализа

Последовательность оценки в рамках доходного подхода

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.

Метод капитализации доходов (прямой капитализации) позволяет на основании данных о доходе и ставки капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Общая формула капитализации дохода выглядит следующим образом:

$$V = I / R, \text{ где:}$$

V – текущая стоимость;

I – доход;

R – общая ставка капитализации;

Последовательность оценки методом капитализации доходов:

1. Определяется ожидаемый доход от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД) и определяются возможные потери от простоя помещения и потери при сборе арендной платы –

действительный валовый доход (ДВД);

2. Определяются операционные расходы до вычета налогов и процентов по кредиту, которые вычитаются из ДВД;

3. Определяется ставка капитализации;

4. Рассчитывается текущая стоимость объекта.

Ставка капитализации определяется несколькими способами:

Модели, основанные на существовании связи между ставкой дисконтирования и коэффициентом капитализации

- по методу Элвуда (модифицированный метод связанных инвестиций);
- Модель Гордона
- Модель с учетом метода Ринга (прямолинейного возврата капитала)
- Модель с учетом метода Инвуда (равномерно – аннуитетное возмещение капитала)
- Модель с учетом метода Хоскольда
- Модель с учетом повышения стоимости капитала

Модели (методы), основанные на рыночных данных

- Модель – мультипликатор прибыли
- Балансовая модель

Методы, основанные на анализе данных рынка

- Метод рыночного анализа
- Метод выделения
- Метод мониторинга

Разновидностью модели прямой капитализации является оценка стоимости на основе валового дохода и коэффициента валового дохода или мультипликатор валового дохода (GIM). Используется, когда нет достоверных данных об операционных расходах. В целом ставка капитализации должна соответствовать реальным условиям рынка. Подлежащие оценке объекты должны соответствовать аналогам, по которым определяются ставки или коэффициенты капитализации. Различия между ними необходимо корректировать путем внесения поправок.

Поправки могут быть по уровню расходов, риску, остаточному сроку службы объектов, дате и условиям сделки. Опосредованно вероятные значения цен предложений аналогов объектов на рынке и арендных ставок уже учитывают все факторы риска. Поэтому проведение корректировки самого коэффициента валового дохода не требуется.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для приведения будущего потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходного объекта.

Определение рыночной стоимости предприятия методом дисконтированного денежного потока осуществляется путем последовательного выполнения основных этапов. Как правило, на практике соблюдается следующая последовательность действий:

- Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет.
- Анализ и прогнозирование валовых доходов, расходов и инвестиций предприятия.
- Определение ставки дисконта.
- Расчет денежного потока для прогнозного и постпрогнозного периодов.
- Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периоде.
- Внесение заключительных поправок.

9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)²²

9.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком Оценщику были предоставлены копии документов, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации являлись копии следующих документов:

ДЛЯ ЗДАНИЯ

- 1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52-АД №445057 от 18.06.2012г.;
- 2) Копия: Выписка из Единого Государственного Реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №90-3134180 от 30.09.2014г.;
- 3) Копия: Выкопировка из технического паспорта на нежилое здание (строение) ;
- 4) Копия: Кадастровый паспорт здания от 09.06.2015г.

ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- 1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права от 28.04.2014г.;
- 2) Копия: Выписка из Единого Государственного Реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №90-3133775 от 30.09.2014г.;
- 3) Копия: Кадастровый паспорт земельного участка №К-В(ГКУ)/13-653200 от 15.11.2013г.

9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Краткое описание Нижегородской области²³

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов РФ. Хотя область не обладает значительными сырьевыми ресурсами, экономика региона динамично развивается. Ежегодный рост валового регионального продукта составляет 107-108%. Доля Нижегородской области в формировании совокупного ВРП регионов РФ составляет около 2%.

Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей перерабатывающей промышленности в экономике. По объему отгружаемой обрабатывающими предприятиями произведенной продукции область уверенно входит в первую десятку российских регионов.

Уникальный научно-технический потенциал оборонно-промышленного комплекса в сочетании с мощной образовательной базой позволяют области занимать 4 место в России по инновационному потенциалу. Многие достижения нижегородцев имеют мировую известность: первый в мире промышленный реактор на «быстрых нейтронах», радиолокационные станции пятого поколения, мировое лидерство в проектировании судов на подводных крыльях и экранопланов и т.д.

Открытая дружелюбная политика органов власти региона, направленная на поддержку бизнеса, выгодное географическое положение и развитая инфраструктура во многом

²² Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11); Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел III, п.8 ж).

²³ <http://www.government-nnov.ru/>; https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

способствуют активной интеграции области в систему мировых экономических связей. Область сегодня поддерживает внешнеторговые связи со 125 странами мира, активно привлекает российских и зарубежных инвесторов. У нас успешно развивают бизнес такие компании как Интел, Кнауф, Икеа, Метро, Стора Энсо Пакаджинг, Ивеко, Хайнекен, Галина Бланка, Велла, ЛУКОЙЛ, Объединенная металлургическая компания, Базовый элемент, Северсталь и другие.

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



Рисунок 1

Дата образования Нижегородской области — 14 января 1929 г. Центр — Нижний Новгород (1377,8 тыс. жителей), основан в 1221 г. Расстояние от Москвы до Нижнего Новгорода 439 км.

Географическое положение. Нижегородская область расположена в среднем течении реки Волги. Граничит: на юге — с Республикой Мордовия, на юго-западе — с Рязанской областью, на западе — с Владимирской и Ивановской областями, на северо-западе и севере — с Костромской областью, на севере и северо-востоке — с Кировской областью, на востоке — с Республикой Марий Эл, с Чувашской республикой.

Природные условия. Волга делит Нижегородскую область на возвышенное правобережье (высота до 247 м) и низменное Заволжье. Главные реки: Волга (с притоком Окой), Ветлуга, Сура. Климат умеренно континентальный; средняя температура января -12 градусов, средняя температура июля +19 градусов; количество осадков — около 500 мм в год. На территории Нижегородской области распространены главным образом дерново-подзолистые и подзолистые почвы. Растительность: в Заволжье — хвойные (ель, сосна) и смешанные леса, на правобережье — дубравы и луговые степи.

Население. Нижегородская область отличается высоким уровнем урбанизации и неблагоприятной демографической ситуацией. Численность населения постоянно снижается, рождаемость находится на очень низком уровне. Среди населения области преобладают русские, хотя имеются и компактные районы проживания татар.

Специализация. Нижегородская область специализируется на производстве продукции машиностроения и химической промышленности.

Основные отрасли промышленности: машиностроение, химическая, передельная черная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, легкая, пищевая промышленность. Предприятия машиностроения и металлообработки производят грузовые и легковые автомобили, автобусы,

гусеничные тягачи, автомобильные узлы, детали и агрегаты, речные и морские суда, автомобильные и судовые двигатели внутреннего сгорания, самолеты, станки, приборы, инструменты, оборудование для химической, пищевой, легкой промышленности, телевизоры и др. (Нижний Новгород, Павлово, Арзамас); химические предприятия производят продукты органического синтеза, пластмассы и синтетические смолы, оргстекло, лаки, ядохимикаты и др. (Дзержинск, Нижний Новгород). Предприятия передельной черной металлургии находятся в городах Выкса, Кулебаки, Нижний Новгород, Бор, цветной металлургии — в Нижнем Новгороде, целлюлозно-бумажной промышленности — в Правдинске, Балахне, нефтеперерабатывающей промышленности — в Кстове. Нижегородская область известна старинными центрами металлообработки (Павлово, Ворсма), центрами художественных промыслов (хохломянская роспись, городецкая резьба и роспись). На территории области находится Горьковская ГЭС. Нижегородская область является монополистом в России по производству 8 видов промышленной продукции, в том числе листовой инструментальной стали, ангидрида сернистого, этиловой жидкости, бортовых грузовых автомобилей.

Краткое описание городского округа Семеновский Нижегородской области²⁴

городской округ Семеновский на карте Нижегородской области²⁵



Рисунок 2

Город Семёнов или городской округ Семёновский — административно-территориальное образование (город областного значения) и муниципальное образование со статусом городского округа в северной части Нижегородской области России.

До 2010 года составлял административно-территориальное образование Семёновский район и муниципальное образование Семёновский муниципальный район.

Административный центр — город Семёнов.

²⁴ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%A1%D0%B5%D0%BC%D1%91%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9

²⁵ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%A1%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80-%D0%BD,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./@56.9718901,44.0440326,9z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x41510b382d7be9ad:0x42974c08c6ab6c0!8m2!3d56.8246249!4d44.5013512>

Расположение

Город областного значения и городской округ находится в левобережной части Нижегородской области в бассейне реки Керженца и граничит на востоке Воскресенским и Краснобаковским, на северо-востоке с Варнавинским, на северо-западе с Ковернинским, на юге и юго-западе с Борским районами Нижегородской области. Его протяжённость с севера на юг достигает 95 километров, с запада на восток около 65 километров.

Административно-территориальное устройство

Основная статья: Административно-территориальное устройство города областного значения Семёнов

В состав города областного значения Семёнов, образующего городской округ Семёновский, входит город Семёнов и 12 административно-территориальных образований, не являющихся муниципальными образованиями:

рабочий посёлок Сухобезводное,

Беласовский сельсовет,

Боковский сельсовет,

Ивановский сельсовет,

Ильино-Заборский сельсовет,

Малозиновьевский сельсовет,

Медведевский сельсовет,

Огибновский сельсовет,

Пафнутовский сельсовет,

Тарасихинский сельсовет,

Хахальский сельсовет,

Шалдежский сельсовет.

Они включают 192 населённых пункта, в том числе 1 город, 1 посёлок городского типа, 190 сельских населённых пунктов.

Экономика

Промышленность

Промышленность представлена 24 работающими крупными и средними предприятиями. Ими производится 0,4 % промышленной продукции области.

По производству промышленной продукции в расчете на 1-го занятого городской округ почти в 2 раза отстаёт от среднеобластных значений (76500 рублей — в Семёновском городском округе и 155800 рублей — в среднем по области).

Промышленную специализацию определяет машиностроение и металлообработка. В общем объёме производства на их долю приходится 45,8 % всей выпускаемой здесь промышленной продукции. Предприятиями этих отраслей выпускается чугунное литьё, арматура для нефтяной и газовой промышленности, автобусы, деревообрабатывающие станки, сейфы.

Издавна район славится изделиями художественных промыслов, которые выпускают 2 предприятия : ЗАО «Хохломская роспись» и «Семёновская роспись». Они изготавливают мебель, игрушки, сувениры. Их доля в объёме промышленного производства составляет 19 %.

Кроме того, среди предприятий представлены и такие отрасли, как химическая (выпуск и переработка пластика), деревообработка (изготовление пиломатериалов, фанеры, лыж, хоккейных клюшек), лёгкая (производство льноволокна), мукомольная и пищевая промышленность (переработка молока, выпечка хлебобулочных и кондитерских изделий).

В городском округе имеется 5 бюджетообразующих предприятий: «Литейно-механический завод», ОАО «Семар», ОАО «Арматурный завод», ОАО «Хлебозавод», ЗАО «Хохломская роспись». Их доля в промышленном производстве района составляет 73 %, в поступлениях в местный бюджет — 53 % и в обеспечении занятости населения — 66 %.

Всего в сфере промышленности трудится 5342 человека, что составляет 26 % от общего числа

занятых в экономике городского округа.

Список основных промышленных предприятий городского округа:

ОАО «Арматурный завод» — производство оборудования,
ОАО «Литейно-механический завод» — производство оборудования,
ЗАО НПП «Семар» — производство автомобилей (банкрот, 2010год),
Учреждение 62/14 — производство автомобилей, (п. Сухобезводное),
Учреждение 62/1 — производство металлических изделий, (п. Сухобезводное),
ОАО «Залесное» — обработка древесины, (с. Ильино-Заборское),
ЗАО «Хохломская роспись» — обработка древесины,
ООО «Торговый дом „Семеновская роспись“» — обработка древесины,
ЗАО «Межхозяйственный лесхоз» — обработка древесины,
ООО «Славянский двор» — производство мебели,
Семеновский лесхоз — лесоводство,
ООО «Семеновское молоко» — производство пищевых продуктов.
ОАО «Комбикормовый завод» — производство пищевых продуктов,
МУП «Типография» — полиграфические услуги,
ОАО «Малозэтажные комфортные дома» — производство каркасных домов (строительство полного цикла),
ООО «Хохлома-лес» — обработка древесины,
ООО «Приволжская лесоперерабатывающая компания» — обработка фанеры и древесины,
ООО «Семар-Сервис» — ремонт автомобилей,
ООО «Формованные пенополиуретаны» — химическое производство,
ООО «Завод комплектующих изделий малоэтажного комфортного домостроения» — обработка древесины,
ООО «Семенов-Лада-Сервис» — продажа и ремонт автомобилей,
ООО «ОГСМИ» — изготовление конструкций из ПВХ,
ООО «Нижегородский шпалопропиточный завод» — производство шпал, бруса и опор ЛЭП (с. Полом).

Сельское хозяйство

В Семёновском городском округе выращивают лён, картофель, ячмень, овёс, пшеницу. Разводят крупный рогатый скот, овец.

В настоящее время сельским хозяйством занимаются 21 сельхозпредприятие и 69 крестьянских (фермерских) хозяйств. В общей сложности в сельскохозяйственном производстве занято около 3000 человек. Это почти 15 % от общего числа занятых в экономике муниципального образования.

Большая часть сельскохозяйственных предприятий специализируется на продукции животноводства. Доля валовой продукции молока, мяса в сопоставимых ценах составила 60 % общего объёма сельскохозяйственного производства городского округа.

Список основных сельхозпредприятий:

ОАО «Ильино-Заборское»: производство молока, мяса; лбноводство, картофелеводство,
СПК «Успенский»: производство молока, мяса,
СПК «Огибновский»: производство молока, мяса; картофелеводство,
СПК «Беласовский»: производство зерна,
СПК «Боковая»: производство зерна,
СПК «Труд»: производство молока, мяса,
СПК «Сухобезводненский»: производство молока, мяса,
ООО «Союз»: производство мяса,
ООО «Зиновьево»: производство молока, мяса,
СПК «Радуга»: производство мяса,
СПК «Никитинский»: производство зерна,

ООО «Елфимово»: производство молока, мяса,
ПТ «Вектор»: производство молока, мяса,
ПТ «Поиск и К»: производство зерна,
ООО «СП „Песочное“»: производство зерна,
ООО «СП „Зубово“»: кормопроизводство.

Лесное хозяйство

Лесное хозяйство ведут Семёновский, Верхне-Унженский, Ковернинский лесхозы и Семёновский государственный сельский лесхоз. В 1999 году ими были проведены лесовосстановительные работы на площади 460 гектар (около 0,2 % площади лесов), в том числе посажено лесных культур на площади 426 гектар. В целях улучшения санитарного состояния лесов, формирования лучших древостоев проводились рубки ухода в молодняках на площади 612 гектар (более 0,2 %), рубки ухода за лесом и санитарные рубки на площади 1484 гектар (0,5 %). Кроме того, на территории площадью 730 гектар (0,3 % площади лесов) осуществлялись работы по переводу молодняков в категорию ценных насаждений.

Ресурсы

Земельные ресурсы

Территория городского округа находится в зоне избыточного увлажнения. Здесь располагаются обширные сфагновые и низинные болота. Болотные почвы отличаются большой мощностью торфяного слоя. Основной характерный признак их — постепенное накопление полуразложившихся растительных остатков в условиях избыточного увлажнения. В естественном виде эти почвы непригодны для выращивания сельскохозяйственных растений.

В городском округе преобладают супесчаные и легкосуглинистые почвы — соответственно 43,2 % и 31,6 % всей площади; среднесуглинистые занимают 15 % площади, песчаные — 6,7 % и тяжелосуглинистые — 3,5 %.

Минеральные ресурсы

Недра городского округа содержат отдельные виды нерудных полезных ископаемых. Здесь расположено единственное на территории Нижегородской области месторождение тугоплавких глин — Рыжковское. Его балансовые запасы составляют 150 000 тонн. В районе посёлка городского типа Сухобезводное выявлено перспективное проявление стекольных песков. В настоящее время здесь проводятся геологоразведочные работы. Округ располагает большими запасами глин для строительной керамики (более 2 000 000 м³), строительных песков (2 000 000 — 10 000 000 м³) и валуино-песчано-гравийного материала (2 000 000 — 10 000 000 м³).

На глубинах около 500 метров обнаружены пласты каменной соли (Белбажское месторождение, к северу от райцентра г. Семёнова по Семёновско-Ковернинскому шоссе). Она пригодна для производства хлора и каустической соды, а также может использоваться в пищевой промышленности для получения пищевой соли высшего сорта. Кроме того, на территории городского округа находятся большие месторождения торфа, толщина слоя которого достигает 6-8 метра. (болота Калган и Келейное-Кривое). Торфяные месторождения разрабатываются только для нужд сельского хозяйства и не используются в промышленности.

Лесные ресурсы

Общая площадь лесов Семёновского городского округа составляет 285 800 гектар (7,8 % лесной площади области), из которой покрыто лесами 243 100 гектар. Лесистость (отношение площади лесных земель к площади территории) составляет 73,7 % при среднеобластном показателе — 50 %. По показателю лесистости он занимает 4 место, уступая лишь Варнавинскому, Краснобаковскому и Тоншаевскому районам.

По своему назначению леса разделены на 2 группы:

защитные полосы вдоль рек и дорог, леса пригородных зелёных зон, имеющие большое значение в охране окружающей среды;

эксплуатируемые леса.

Согласно данным последнего лесоустройства общие запасы древесины на территории Семёновского городского округа составили 48 400 000 м³, из них лиственных пород — 33 300 000 м³. Ежегодная расчётная лесосека составляет 433 000 м³ древесины, в том числе:

лиственных пород 330 тыс. м³

хвойных пород 103 тыс. м³

В 1999 году для промышленной переработки было заготовлено 96,6 тыс. м³ древесины, что более, чем в 2 раза превысило уровень 1998 года.

Транспорт

Город Семёнов является крупным транспортным узлом Нижегородского Заволжья. С областным центром и соседними районами город Семёнов связан железнодорожным и автомобильным транспортом.

Через городской округ Семёновский проходит новое направление Транссиба. В городском округе расположено 9 станций этой ветки: Тарасиха, Осинки, ост. пункт 506 км, Семёнов, Захарово, Керженец, Озеро, Каменный Овраг, Сухобезводное.

Через городской округ проходят также две автомобильные дороги областного значения: Нижний Новгород — Киров и Семёнов — Ковернино.

Автомобильными пассажирскими перевозками занимается ОАО «Семёновский автопарк» (с 2013 г.). На предприятии работает 47 человек. Парк предприятия состоит из 21 транспортной единицы. Основными марками подвижного состава являются : ПАЗ-3205 — 15 единиц, ПАЗ-4234 — 4 единицы, Ford Tranzit — 1 единица, ГАЗ-3221 — 1 единица, . Обслуживание пассажиров осуществляется по 24 маршрутам: 17 пригородным, 5 городским, 2 междугородним (Семёнов — Воскресенское, Семёнов — Ковернино).

Протяжённость автобусных внутриобластных маршрутных линий составляет 789,8 километра, из которых :

городские линии — 19,6 километра.

пригородные — 602,9 километра,

междугородные — 146,1 километра.

Культура и образование

Система образования представлена 72 учреждениями разных видов, реализующих общеобразовательные программы, а также программы начального и среднего профессионального образования:

общеобразовательные школы (35),

лицей,

Семеновский индустриально-художественный техникум,

сельскохозяйственный техникум,

художественный лицей.

Дошкольная образовательная система включает 34 дошкольных образовательных учреждения (ДОУ) (10 — в городской местности, 24 — в сельской), в которых воспитываются 1794 ребёнка. Из всех ДОУ — 5 школ-садов, 2 из которых расположены в сельской местности. Все ДОУ находятся в муниципальной собственности и финансируются из бюджета муниципального образования. Охват детскими дошкольными учреждениями детей в возрасте 1-7 лет в 1999 году составил 64 %. На 100 мест в них приходится 62 ребёнка (45 — в сельской и 78 — в городской местности).

В структуре дошкольной образовательной системы успешно функционирует 5 начальных школ-детсадов. Большое внимание уделяется адаптивной модели функционирования дошкольного образования, удовлетворяющей потребности семьи в образовательных услугах. Наряду с образовательными ДОУ (27 единиц) функционирует 5 детских садов с приоритетным развитием воспитанников, 3 ДОУ являются учреждениями комбинированного типа, в которых дополнительно с общим образованием оказывают компенсирующие услуги по

устранению недостатков речи, осанки, по уходу за детьми, имеющими тяжёлые физические и психические расстройства.

В Семёнове находятся детский дом, где воспитываются 32 ребёнка, и школа-интернат, где обучаются умственно отсталые дети. Работает лицей, где осуществляется углублённое изучение ряда предметов.

Средняя школа № 1 обеспечивает профильное обучение по экономическому и юридическому направлениям.

В Семёнове открыта детская музыкальная школа, где учится 231 человек, 34 ребёнка обучаются в её сельских филиалах.

В городском округе развиты художественные промыслы, сохранение и продолжение традиций которых невозможно без постоянной работы с мастерами и без подготовки достойной смены. С этой целью в городе сложилась достаточно последовательная система подготовки и воспитания подрастающего поколения в духе уважения к народному промыслу, традициям края. В детских садах работают группы по привитию навыков рисования хохломских орнаментов. Дети школьного возраста имеют возможность совершенствовать свои навыки в кружках творчества юных. Самые одарённые продолжают учёбу в Семёновском художественном лицее, где в течение 4 лет опытные мастера хохломской росписи обучают их рисунку, токарному делу, резьбе по дереву.

Лицей является единственным в России по подготовке кадров для производства Хохломы. Свою историю он ведёт с 1916 года. В год открытия в тогда ещё школе было всего 12 человек по специальностям росписи по дереву и резьбы. В настоящее время в нём учится более 200 человек на четырёх отделениях по специальностям: токарь по дереву, художник росписи по дереву, столяр краснодеревщик, художественная резьба.

На территории муниципального образования расположено 2 техникума: Семёновский техникум механической обработки дерева и Ильино-Заборский сельскохозяйственный техникум.

В ПУ № 59 обучаются будущие строители, механизаторы, электрики

Лечебные учреждения

На территории городского округа Семёновского расположено 7 больничных учреждений на 510 коек, из которых одно больничное учреждение расположено в городе и 6 — в сельской местности.

Действует поликлиника центральной районной больницы (ЦРБ) на 500 посещений в смену, 3 врачебные амбулатории и 28 фельдшерско-акушерских пунктов. В поликлинике используются стационарозамещающие технологии — организован стационар дневного пребывания на 4 койки, в котором в 1999 году было пролечено 326 человек.

В сфере здравоохранения работают 102 врача различных специальностей. Численность медицинских работников среднего звена составляет 399 человек. На 10 тысяч населения приходится 16,4 врача (в среднем по области этот показатель равен 43,2 врача) и 60,4 специалиста среднего медицинского персонала (в среднем по области — 104,4 человека).

Численность населения и национальный состав

Численность населения района на 1 января 2012 года — 48 719 человек (1,5 % всего населения области). В городе Семёнове проживает 50,2 % населения района [13].

На протяжении последнего столетия население города Семёнова постоянно увеличивалось. Если в 1916 году численность населения составляла 5000 человек, то в 1939 году — 12000 человек, в 1969 году — 23800 человек, 1989 году — 29900 человек.

Возрастная структура населения на 1 января 2000 года характеризуется следующими данными: трудоспособное население составляет 53 % от общей численности населения (по области — 58 %), лица старше трудоспособного возраста — 28 % (24 %), моложе трудоспособного возраста — 19 % (18 %). В течение последних 10 лет наблюдается постепенное «старение» населения, которое выражается, во-первых, в превышении доли

пенсионеров над долей лиц моложе трудоспособного возраста в общей численности населения и, во-вторых, в росте величины соотношения этих возрастных групп по отношению друг к другу — если в 1990 году численность старого населения превышала численность молодого на 23 %, то в 1999 году — уже на 45 %.

Демографическая нагрузка на 1000 лиц трудоспособного возраста составляет 884 нетрудоспособных граждан (по области — 727), в том числе 523 человека старше и 361 человек моложе трудоспособного возраста.

В Семеновском городском округе преобладает женское население, которого на 5700 человек больше мужского. В общей сложности женщины составляют 55 % всего населения.

Кратное описание село Ильино Заборское²⁶

Ильино-Заборское — село в городском округе Семёновский Нижегородской области на реке Белбаж, находится в 60 км от ж/д станции г. Семёнов.

село Ильино Заборское на карте Нижегородской области²⁷



Рисунок 3

История

Образован в 1701 году. С 1936 по 1957 г. являлся административным центром Залесного района.

До 2010 года входил в состав Ильино-Заборского сельсовета Семёновского района. Сейчас

²⁶ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%BB%D1%8C%D0%B8%D0%BD%D0%BE-%D0%97%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5>

²⁷ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%98%D0%BB%D1%8C%D0%B8%D0%BD%D0%BE-%D0%97%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+606618/@57.2453445,44.3768096,14z/data=!4m5!3m4!1s0x4151635d507fe9e5:0xbddf9448b0a3bcef!8m2!3d57.2443577!4d44.3931848>

входит в состав административно-территориальной единицы Ильино-Заборский сельсовет в составе городского округа Семёновский.

Образование

В 1958 году в Ильино-Заборском был основан сельскохозяйственный техникум. Изначально студенты обучались по профилям: агрономы, бухгалтера, менеджеры, юристы. В настоящий момент экономика и бухгалтерский учёт, право и организация социального обеспечения. В 2013 году в результате реорганизации был присоединён к ГБОУ СПО "Семеновский индустриально-художественный техникум".

Также есть средняя общеобразовательная школа.

Медицина

В селе действует участковая больница.

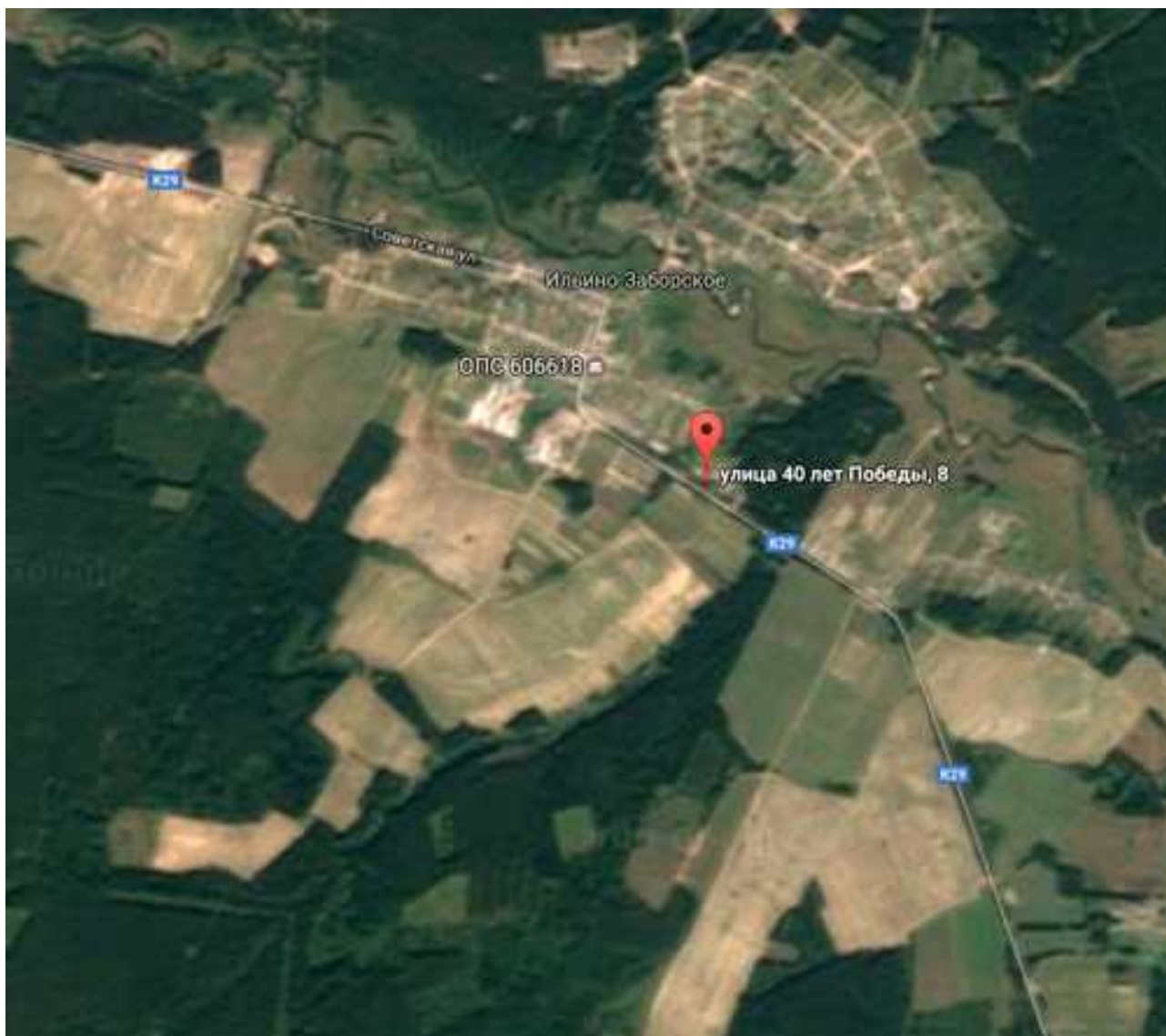
Местоположение объекта недвижимости на карте²⁸

Рисунок 4: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8

Таблица 10: Местоположение/окружение объекта недвижимости, права на который оцениваются

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон/местоположение в микрорайоне	Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8
Преобладающая застройка	Административное здание ,жилые дома

²⁸ Источник информации: <https://www.google.ru/maps/place/%D1%83%D0%BB.%D0%BB%D0%B5%D1%82+%D0%9F%D0%BE%D0%B1%D0%B5%D0%B4%D1%8B,+8,+%D0%98%D0%BB%D1%8C%D0%B8%D0%BD%D0%BE-%D0%97%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+606618/@57.2396948,44.3781796,5886m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x415164a078b1daeb:0x27b929e6b31bfe9e!8m2!3d57.2374282!4d44.3978382>

<i>микрорайона</i>		
<i>Транспортная доступность</i>		Транспортная доступность неудовлетворительная. Состояние автодороги неудовлетворительное. Подъездные пути представлены грунтовыми дорогами плохого качества, не благоустроенные, подъезд затруднен.
<i>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</i>		неудовлетворительная
<i>Близость к скоростным магистралям</i>		К29
<i>Окружение</i>		Жилые дома, социальные объекты.
<i>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</i>		Неудовлетворительная. Район с не развитой инфраструктурой
<i>Экологическая обстановка района</i>		В норме
<i>Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона</i>		Не выявлены
<i>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</i>		Удовлетворительное
<i>Коммерческая привлекательность местоположения объекта</i>		Коммерческая привлекательность оценивается как низкая.
<i>Уровень деловой активности</i>	<i>низкий</i>	Объект недвижимости существенно отдален от зон коммерческой и промышленной инфраструктур. Слабо заселенный район расположения объекта недвижимости. Слабый пешеходный и автомобильный трафик (человеко-поток).

9.2.2 Сведения об имущественных правах на объект оценки и об обременениях, связанных с объектом оценки

На нежилое здание:

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: Собственность.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

На земельный участок:

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: Собственность.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

При подготовке Отчета 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 предполагаемого инвестора.

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Оценка имущества производится без учета каких-либо ограничений (обременений).

9.2.3 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Описание земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости права на которые оцениваются

Земельный участок на кадастровой карте²⁹

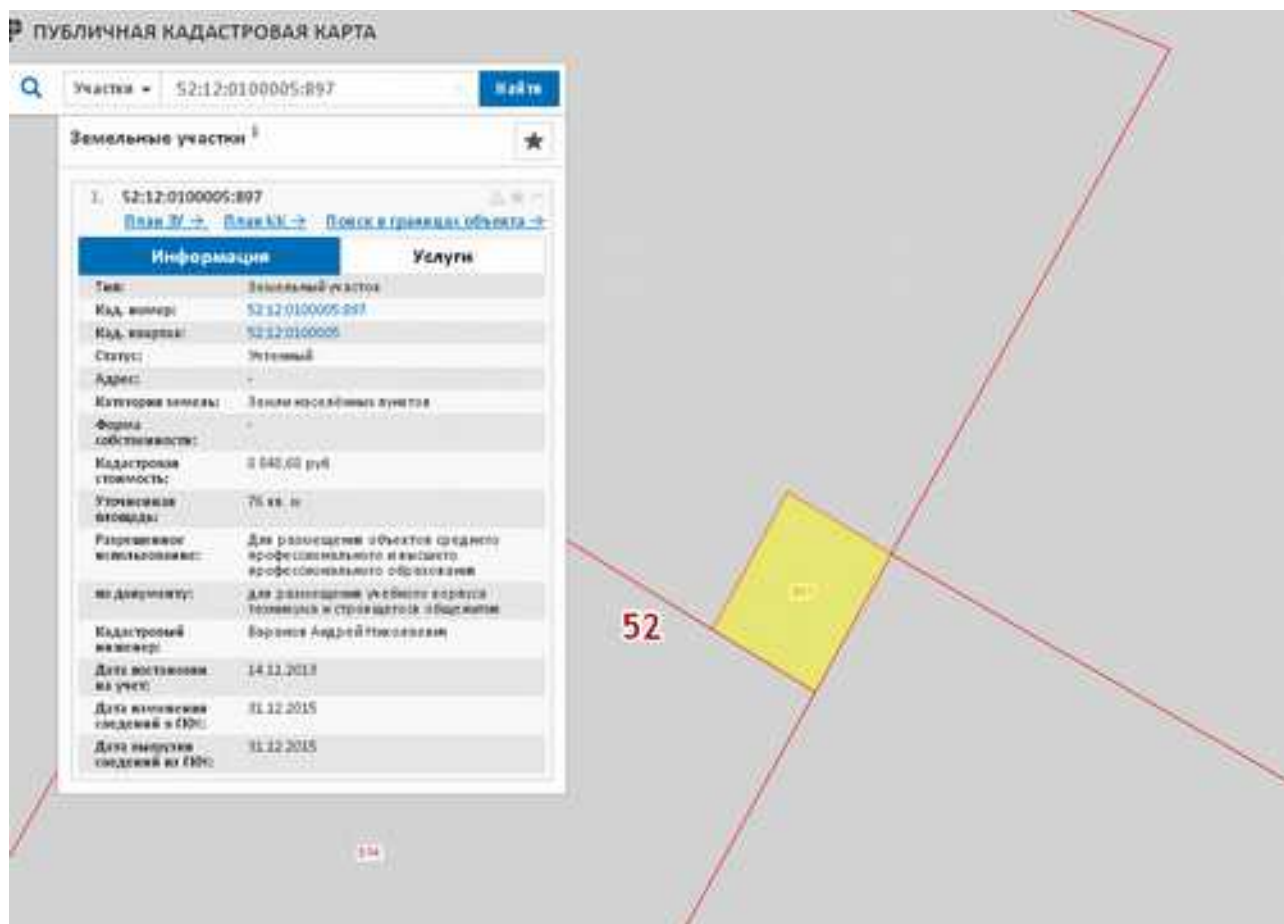


Рисунок 5

Таблица 11: Описание земельного участка, на котором находится улучшение

Общие сведения	
Объект недвижимости, права на который оцениваются	земельный участок кадастровый номер: 52:12:0100005:897, площадь земельного участка 76,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения учебного корпуса техникума и строящегося общежития. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8
Классификация земельного участка	Земли населенных пунктов

²⁹ <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4942513.495844365&y=7808887.278651215&z=20&text=52%3A12%3A0100005%3A897&type=1&app=search&opened=1>

Разрешенное использование	для размещения учебного корпуса техникума и строящегося общежития
Ландшафтные (качественные) характеристики участка	Рельеф спокойный
Форма участка	прямоугольная форма
Вид грунта	Суглинистый
Кадастровый номер	52:12:0100005:897
Площадь земельного участка, кв.м.	76
Кадастровая стоимость, руб. ³⁰	8848,68
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	116,43
Улучшения, расположенные на земельном участке	Нежилое здание
Климатический район	2
Территориальный пояс	1
Сервитуты	Предполагается, что на границы участка распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций.
Подведенные коммуникации	Электроснабжение

³⁰ <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4942513.495844365&y=7808887.278651215&z=20&text=52%3A12%3A0100005%3A897&type=1&app=search&opened=1>

Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются :мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8

Объект недвижимости на кадастровой карте³¹

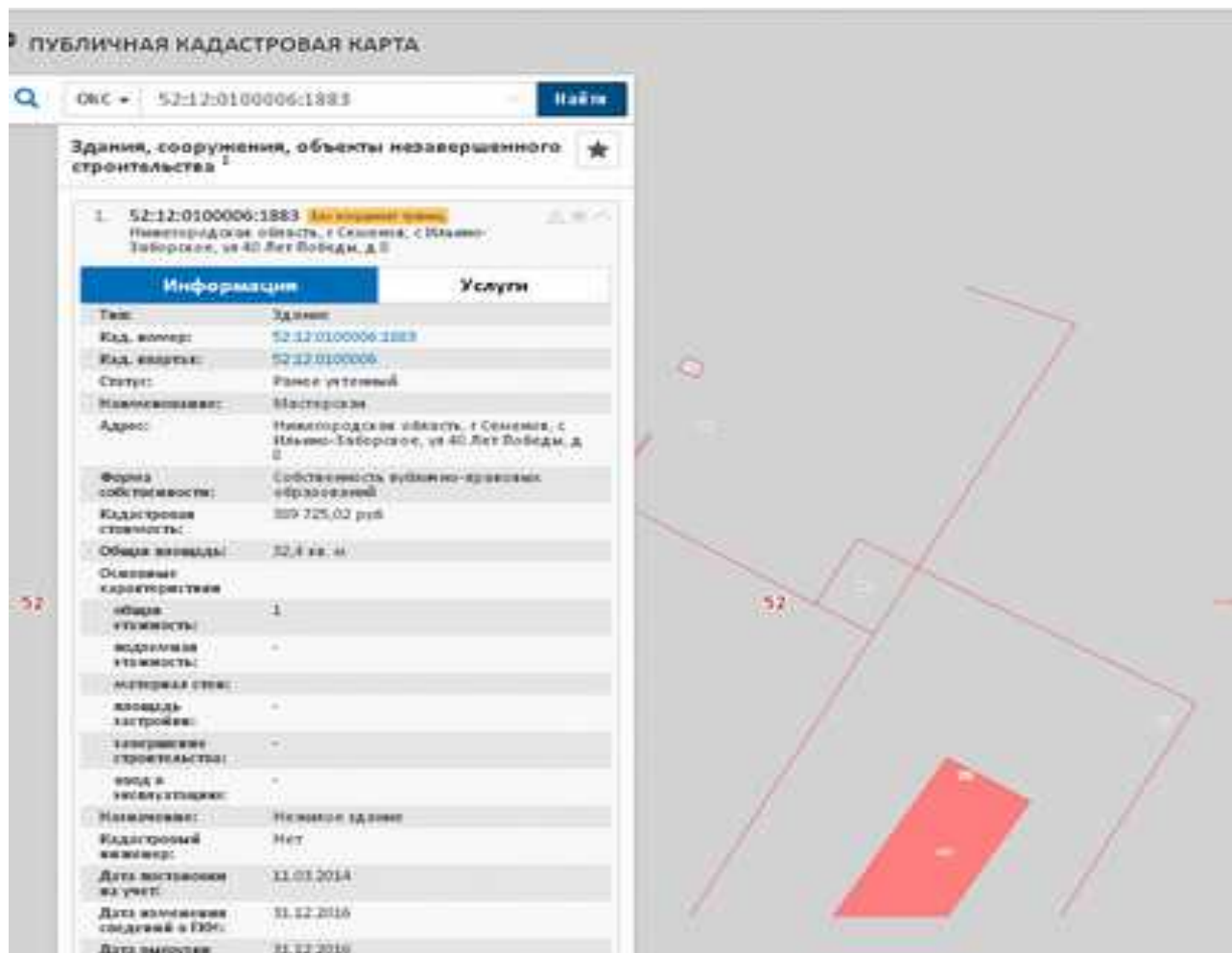


Рисунок 6

Таблица 12: Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта оценки: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8
Назначение	Нежилое здание

³¹ <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4942884.621006626&y=7808839.659508195&z=17&text=52%3A12%3A0100006%3A1843&type=5&app=search&opened=1>

Целевое использование	Мастерская
Текущее использование на дату оценки	Используется по назначению
Литера	К
Этажность здания	1
Год постройки	2001
Общая площадь, кв. м	32,4
Площадь застройки, кв. м	37,4
Строительный объем, куб. м	105
Техническое состояние здания ³²	удовлетворительное
Группа капитальности	IV
Износ по тех.паспорту, %	30
Физический износ определенный Оценщиком, %	29,29
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Вид внутренней отделки	Без отделки
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Не требует ремонта
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Не требуется замена
Техническое состояние внутренних помещений	На момент осмотра физическое состояние внутренних помещений, по мнению Оценщика, можно охарактеризовать как «удовлетворительное ³³ » (состояние внутренних помещений здания для данного сегмента не требует ремонта)
Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены

³² Источник информации: Осмотр объекта недвижимости.

³³ Основание: визуальный осмотр помещения.

Таблица 13: Описание конструктивных элементов улучшения на дату оценки

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента	Описание видимого физического износа (на основании визуального осмотра и на основании ВСН 53-86(р) (правила оценки физического износа жилых зданий))	Удельный вес конструктивного элемента, % (Сборник УПВС №26, том II, отдел III, к таблице 68 а)	Пересчет веса конструктивного элемента в связи с отсутствием одного из конструктивных элементов здания	Износ конструктивного элемента определенным с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Деревянный	Искривление горизонтальных линий цоколя	11	12,36	21	2,6
Стены и перегородки	Бревенчатые	Незначительный перекос стен	30	33,71	21	7,08
Перекрытия	Деревянные	Зазоры и щели	11	12,36	40	4,94
Кровля	Шифер	Протечки и просветы в отдельных местах	7	7,87	21	1,65
Полы	Дощатые	Прогибы и просадки, местами изломы отдельных досок	7	7,87	41	3,22
Проемы оконные	Деревянные	Оконные переплеты разошлись	9	10,11	40	4,04
дверные	Деревянные	Дверные полотна осели				
Отделочные работы	-	-	11	-	-	-
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	Электроснабжение	потеря эластичности изоляции проводов	12	13,48	41	5,53
Прочие работы		отмоска	2	2,25	10	0,22
Износ			100			29,29

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

Отсутствуют.

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

Отсутствуют.

9.3 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА

Таблица 14

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Текущее использование объекта
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	Используется в качестве здания мастерской

9.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Анализ НЭИ для улучшения

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

- 1) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 2) юридическая правомочность – рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки.

Анализ возможностей использования участка, как свободного

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

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

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

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

свободной. Однако, в данном случае ситуация иная. Здание в целом, как единый объект недвижимости безусловно превышает стоимость участка земли. Кроме того, исходя из цели оценки снос имеющегося здания и возведение нового представляется юридически и финансово необоснованным. В связи с изложенным относящийся к объекту оценки участок земли не может рассматриваться как свободный. Поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями.

Анализ НЭИ для застроенного земельного участка

Таблица 15: Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8
<i>Физически возможные способы использования</i>	Объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой нежилое здание мастерской, на дату оценки используется по назначению. К физически возможным вариантам использования отнесен вариант использования объекта оценки в качестве здания мастерской.
<i>Правомочные способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения не имеет законодательных ограничений.
<i>Финансово осуществимые способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения финансово осуществимый способ использования.
<i>Максимально эффективный способ использования</i>	Максимальной продуктивностью обладает вариант использования, который создает большую доходность. Поскольку выявлен только один физически возможный, законодательно разрешенный и финансово целесообразный вариант использования объекта оценки, то он и будет являться наилучшим и наиболее эффективным.

10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость³⁴

10.1 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 ОЦЕНКИ³⁵

10.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации³⁶

Таблица 16: Основные показатели развития экономики(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Март 2017г.	В % к		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.	Справочно		
		Февралю 2016г.	Февралю 2017г.		март 2016г. в % к		I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015г.
					марту 2015г.	февралю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	86043,6 ¹⁾	99,8 ²⁾			97,2 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	277,6	101,1	143,4	100,7	103,6	142,1	103,6
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	450,1	104	106,8	105,4	99,8	106,6	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215	108,4	113,5	107,3	99	107	100,6
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2352,7	99,6	107,9	98,2	95	105,4	95
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	712	98,7	103,4	99,7	99	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	41,3 ⁵⁾	125,3 ⁶⁾	106,5 ⁷⁾	133,6 ⁸⁾	73,6 ⁶⁾	122,2 ⁷⁾	70,7 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	25,8	128	102,5	136,6	68,5	117,4	65
импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	14639,8 ⁸⁾	99,1 ²⁾			89,9 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		111,3	99,7	113	102,1	103	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	37640 ¹⁰⁾	105,8 ¹⁰⁾	105,0 ¹⁰⁾	106,6 ¹⁰⁾	108,9	104,8	107,7
реальная		101,5 ¹⁰⁾	104,9 ¹⁰⁾	101,9 ¹⁰⁾	101,5	104,3	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	4,1 ¹¹⁾	90	97,2	94	101,4	103,1	102,6
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.	0,9	85,8	98,3	86,9	106	99,3	108

³⁴ ФСО №3 от 20.05.2015 №299, п. 8з

³⁵ ФСО №7 от 25.09.2014 №611, п. 11а

³⁶ Официальный сайт Министерства Экономического развития <http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

человек							
<p>1) Данные за 2016г. (вторая оценка). 2) 2016г. в % к 2015 году. 3) 2015г. в % к 2014 году. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за февраль 2017 года. 6) февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-февраль 2017 года и январь-февраль 2016 года % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за январь-декабрь 2016 года. 10) Оценка. 11) Предварительные данные.</p>							

10.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области³⁷

Таблица 17: Основные экономические и социальные показатели

	Март 2017г.	март 2017г. в % к марту 2016г.	Январь-март 2017г.	Январь-март 2017г. в % к январю-марту 2016г.	Справочно январь-март 2016г. в % к январю-марту 2015г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		107,3		105,4	100,8
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	3658,2	103	9439,2	98,4	103,8
Грузооборот транспорта ²⁾ , тыс.т-км	176065	184,3	365218,6	109,5	69,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	55965,5	99,3	161290,4	98,7	101,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	14117,5	100,2	39812,8	100,2	96,1
Внешнеторговый оборот, млн долларов США ³⁾	433,6 ⁴⁾	128,4 ⁵⁾	825,4 ⁶⁾	154 ⁷⁾	
в том числе:					
экспорт товаров	253,5	129,9	499,3	167,9	
импорт товаров	180	126,3	326,1	136,6	
Индекс потребительских цен		101,0 ⁸⁾		104,8	101,8 ⁸⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг ⁹⁾		102,5 ⁸⁾		109	100,2 ⁸⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹⁰⁾		98,7		95,1	97,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:					
номинальная, рублей	28423,7 ⁴⁾	107,7 ⁵⁾	27430,3 ⁶⁾	108,3 ⁷⁾	103,5 ¹¹⁾
реальная		102,8 ⁵⁾		103,2 ⁷⁾	96,6 ¹¹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	9,2	79	9,5 ¹²⁾	80,7 ¹²⁾	114,7 ¹²⁾
1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обес-печение					

³⁷ Источник информации: <http://minec.government-nnov.ru/?id=2293>, <http://minec.government-nnov.ru/?id=2294>

электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.
3) По данным Приволжского таможенного управления.
4) Данные за февраль 2017г.
5) Февраль 2017г. в % к февралю 2016г.
6) Данные за январь-февраль 2017г.
7) Январь-февраль 2017г. в % к январю-февралю 2016г.
8) Данные на конец периода за март 2017г. и март 2016г. в % к декабрю 2016г. и декабрю 2015г. соответственно.
9) Промышленные товары по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений», предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
10) Предварительные данные.
11) Январь-февраль 2016г. в % к январю-февралю 2015г.
12) Данные за I квартал (в среднем за месяц).

Таблица 18: Промышленность

	март 2017г. в % к марту 2016г.	I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.
Добыча полезных ископаемых	142,6	120,7
Обрабатывающие производства	108,7	105,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	95	98,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	107	119,1

Таблица 19: Сельское хозяйство

	Март 2017г.	Март 2017г. в % к марту 2016г.	Январь-март 2017г.	Январь-март 2017г. в % к январю-марту 2016г.	Справочно январь-март 2016г. в % к январю-марту 2015г.
Скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	12,1	84,5	35,7	93,8	125,1
Молоко, тыс. тонн	51,9	99,4	145,8	100	98
Яйца, млн штук	112,1	96,3	314,9	96,9	102,6

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в марте 2017 года составил 6298,2 млн рублей, или 72,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале – 18364,2 млн рублей, или 73,8%.

Таблица 20: Торговля и сфера услуг

	Март 2017г.		Январь-март 2017г.		Справочно январь-март 2016г. в % к январю-марту 2015г.
	Млн. рублей	в % к марту 2016г.	Млн. рублей	в % к январю-марту 2016г.	
Всего	55965,5	99,3	161290,4	98,7	101,5
в том числе:					
оборот розничной торговли торговых организаций и индивидуальных предпринимателей вне рынка	53643,1	99,5	154307,6	99,0	101,5
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	2322,5	95	6982,8	93,4	102

Социальные показатели

Таблица 21: Уровень жизни

	Март 2017г.	В % к		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.	Справочно		
		Марту 2016г.	Февралю 2017г.		март 2016г. в % к		I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015г.
					Марту 2015г.	Февралю 2016г.	
Денежные доходы (в среднем на душу населения), рублей	31747	103,6	109,2	100,3	105,3	99,6	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы		98,7	110,2	95,1	99,9	99,5	9797
1) Предварительные данные. Данные за 2016 год уточнены на основании корректировки годовых данных оборотов розничной торговли и общественного питания, а так же отдельных показателей Банка России.							

Занятость населения

Численность рабочей силы в марте 2017г. составила, по итогам обследования рабочей силы 1776,1 тыс.человек, в их числе 1699,1 тыс.человек, или 95,7% рабочей силы были заняты в экономике и 77,0 тыс.человек (4,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Таблица 22: Цены

	К предыдущему месяцу		Март 2017г. к декабрю 2016г.	Справочно Март 2016г. к декабрю 2015г.
	Февраль 2017г.	Март 2017г.		
Индекс потребительских цен	100,1	100,1	101	101,8
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг ¹⁾	101,3	100,1	102,5	100,2 ²⁾
Индекс тарифов на грузовые перевозки	115,3	100,0	115,3	112,2
1) Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрироссийском рынке. 2) Пересчет индексов цен производителей за январь, февраль 2017г. согласно письму Росстата №13-13-4/953-ТО от 07.03.2017г. 3) Пересчет индексов в связи с переходом с 2017г. на ОКВЭД2. 4) Пересчет индексов тарифов на грузовые перевозки согласно уточнению данных ГТЦФТО СП ЦФТО-филиал ОАО «РЖД» (письмо №ГТЦ ФТООР-3/316 от 30.03.2017г.				

Таблица 23: Демография¹⁾

	Январь-февраль				
	2017г.	2016г.	Прирост (+), снижение (-)	на 1000 человек населения	
				2017г.	2016г.
Родившиеся, человек	5436	5919	-483	10,4	11,1
Умершие, человек	8409	8802	-393	16	16,5
в том числе дети в возрасте до 1 года	24	34	-10	3,8 ²⁾	5,1 ²⁾
Естественный прирост (+), убыль (-), человек	-2973	-2883		-5,6	-5,4
Браков, единиц	2647	2310	337	5	4,3
Разводов, единиц	2015	1903	112	3,8	3,6
1) показатели месячной регистрации приведены в пересчете на год; 2) На 1000 родившихся живыми.					

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ³⁸

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, складские здания, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

³⁸ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 116

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

В справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.) авторами рассмотрен более широкий класс объекта недвижимости с выделением отдельных групп, характеризующихся своими факторами ценообразования. Далее оценщиком приведена информация с описанием групп недвижимости

1.8. Объекты производственно-складской недвижимости. Классификация

В соответствии с концепцией нового проекта формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, начатого в конце 2015 г., четвертое издание Справочника разделяется на несколько томов в соответствии с традиционной сегментацией рынка. Первый этап, как и данный том в

Рисунок 7

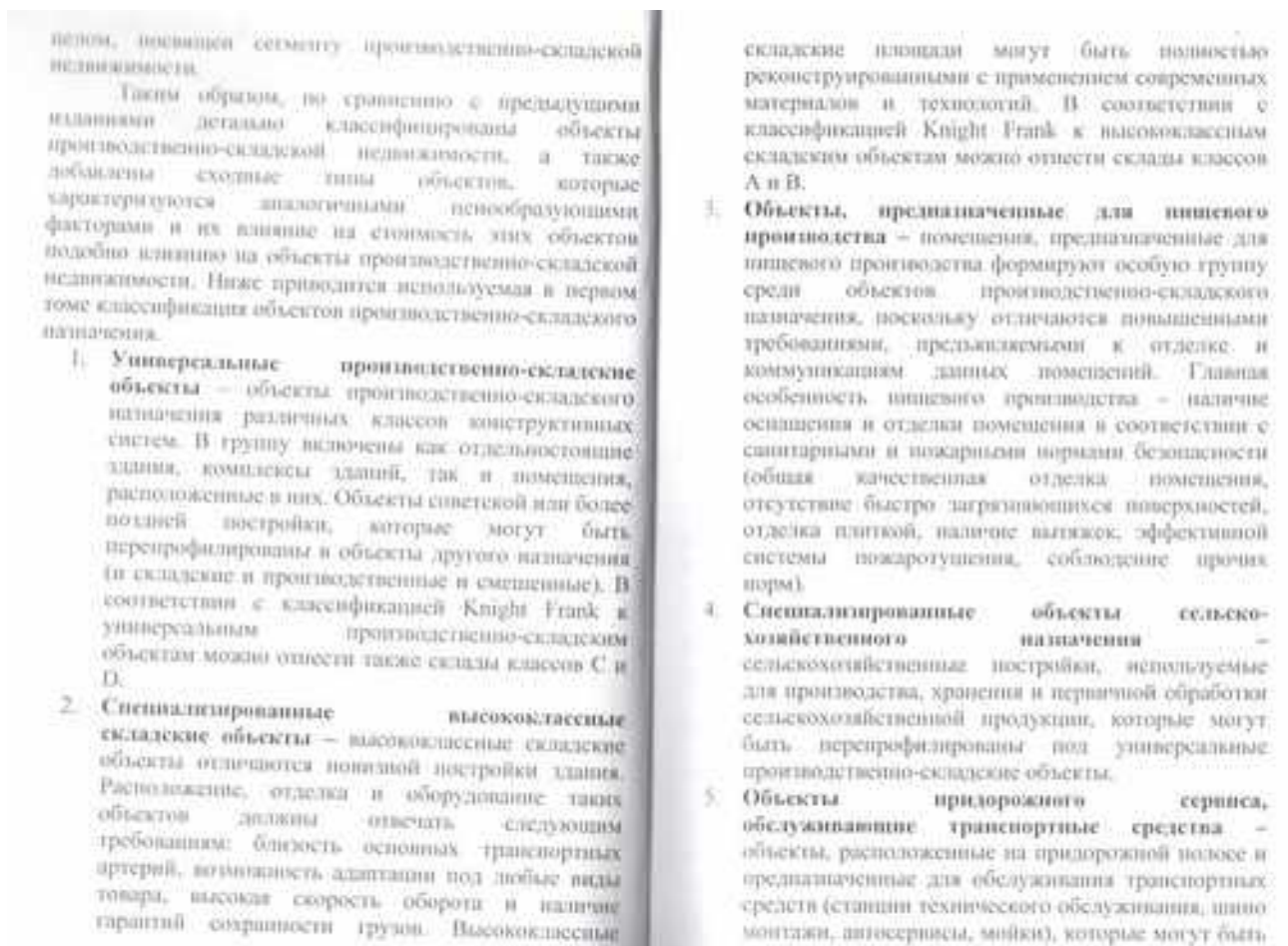


Рисунок 8

Исходя из вышеизложенной информации, Оценщик принимает решение отнести объект оценки к группе: «Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения», так как объект оценки по своим характеристикам наиболее точно соответствуют именно этой группе. Таким образом, для дальнейших расчетов при определении рыночной стоимости объекта оценки будут использоваться значения корректирующих коэффициентов для объектов: «Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения».

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Таблица 24

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Фактическое использование объекта оценки	Коммуникации	Вывод
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер:	Используется по назначению	Электроснабжение	Предполагается использование для размещения мастерской. Сегмент рынка: Специализированные объекты

52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8			сельскохозяйственного назначения
--	--	--	----------------------------------

10.3 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 ЦЕН³⁹

Оценщиком был произведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект недвижимости, на дату оценки.

В связи с тем, что на дату оценки в городском округе Семеновский Нижегородской области наблюдался дефицит аналогов (по продаже и по аренде), в качестве объектов-аналогов рассматривались объекты недвижимости, расположенные в различных районах Нижегородской области. Для анализа рынка была использована информация интернет-сайтов: <http://www.gipernn.ru/>; <https://torgi.gov.ru/>

Таблица 25: Земельные участки коммерческого назначения, выставленные на продажу в Нижегородской области до даты оценки

№	Дата	Объект	Местоположение	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб. / кв.м.	Источник информации
1	апрель 2017г.	Участок под коммерческое использование	Нижегородская обл., Володарский р-н	под коммерческую деятельность	84000	3900000	46	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/gorod-volodarsk-volodarskiy-rayon-id2183408
2	апрель 2017г.	Участок под коммерческое использование	Нижегородская обл., Дальнеконстантиновский р-н	для промышленного использования, так и под застройку, базу отдыха.	61000	5000000	82	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-lapshiha-dalnekonstantinovskiy-rayon-id2061810
3	май 2017г.	Участок под коммерческое использование	Нижегородская обл., Богородский район	под коммерческую деятельность	100000	3500000	35	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/bogorodskiy-rayon-id2119799
4	май 2017г.	Участок под коммерческое использование	Нижегородская обл., Кстовский район	под коммерческую деятельность	10000	130000	13	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-

³⁹ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

								ispolzovanie/kstovskiy-rayon-id2166402	
5	май 2017г.	Участок под коммерческое использование	Нижегородская обл., г.Дзержинск	под коммерческую деятельность	100000	4500000	45	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/dzerzhinskiy-rayon-id2158652	
6	апрель 2017г.	Участок под коммерческое использование	Нижегородская обл., Спасский район	под коммерческую деятельность	96000	6000000	63	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/vazyanka-s-spasskiy-rayon-id2086421	
							Средневзвешенное значение, руб. кв.м.	47	
							Максимальное значение, руб. кв.м.	82,0	
							Минимальное значение, руб. кв.м.	13	

Как показал проведенный анализ рынка, в объявлениях о продаже земельных участков часто отсутствует информация о коммуникациях, проведенных по участку. Оценщик допускает, что в случае наличия на участке необходимых коммуникаций, продавец обязательно укажет об их наличии, чтобы выделить преимущества данного участка с целью скорейшей его продажи.

Таким образом, в случае отсутствия в объявлении информации о коммуникациях, Оценщик принимает решение рассматривать земельный участок без подведенных коммуникаций.

Таблица 26 Нежилые здания с земельными участками, выставленные на продажу в Нижегородской области до даты оценки

№	Дата	Объект	Район	Целевое назначение	Площадь (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Источник информации
1	январь 2017г.	Корпус 26 производственный, литер 147А, площадью 963,30 кв.м. Корпус 26а, литер 62А, площадью 2171,00 кв.м. Земельный участок, площадью 5914 кв.м, цена 1 195 000 руб.	Нижегородская область, г.Дзержинск	производство	3134,3	2233000	712,44	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18309353&lotId=18309530&prevPageN=6
2	январь 2017г.	Корпус 47, литер 137А, площадью 3219,2 кв.м. Земельный участок площадью 6 889 кв.м, цена 1 392 000 руб.	Нижегородская область, г.Дзержинск	производство	3219,2	1832000	569,09	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18309353&lotId=18309696&prevPageN=6
3	апрель 2017г.	нежилое одноэтажное бревенчатое здание, 1957 года постройки, кадастровый номер: 52:02:0110001:282, общей площадью 276,8 кв.м.,	Нижегородская область, Тоншаевский район, деревня Большие	административное	276,8	32000	115,61	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=19794358&lotId=19794980&prevPageN=6

		расположенный по адресу: 606960, Нижегородская область, Тоншаевский район, деревня Большие Селки, улица Школьная, дом 23	Селки, улица Школьная, дом 23					
4	апрель 2017г.	Описание недвижимого имущества: - нежилое здание, общей площадью 333,2 кв.м. Местоположение: Нижегородская область, Сергачский район, с. Воскресенское, ул. Советская, д.17А. Одновременно с объектом недвижимости продается земельный участок, необходимый для его использования, общей площадью 214, 00 кв.м. с кадастровым номером 52:45:0031203:200 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занятого объектом недвижимости), имеющий местоположение: Нижегородская область, Сергачский район, с. Воскресенское, ул. Советская, д.17А, в границах, определенных, кадастровым паспортом земельного участка. Начальная цена продажи недвижимого имущества – 210 000,00 (Двести десять тысяч) рублей 00 копеек с учетом НДС.	Нижегородская область, Сергачский район, с. Воскресенское, ул. Советская, д.17А.	любое	333,2	210000	630,25	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=19816225&lotId=19816736&prevPageN=6
5	февраль 2017г.	Производственный корпус 165, лит. 114А, площадью 290,80 кв.м. Земельный участок площадью 1 845 кв.м, стоимостью 373 000 руб.	г.Дзержинск, ул.Лермонтова, д.20	производство	290,8	537000	1846,63	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18640937&lotId=18641019&prevPageN=6
6	апрель 2017г.	нежилого здания овощехранилище№1, площадь – 229,1 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных:0, с кадастровым (или условным) номером: 52:41:0203001:49, с земельным участком с кадастровым номером 52:41:0203001:29, площадью 376 кв.м.. Разрешенное использование земельного участка: под зданием овощехранилища №1, категория земель: земли населенных пунктов. Местоположение объекта: Нижегородская область, Арзамасский район, пос. Пошатово, ул. Нагорная	Нижегородская область, Арзамасский район, пос. Пошатово, ул. Нагорная	склад	229,1	127720	557,49	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=20704298&lotId=20704826&prevPageN=6
7	февраль 2017г.	нежилое здание, общей площадью 1051,2 кв.м, кадастровый номер52:54:0200001:319, расположенное по адресу: Нижегородская область, Вознесенский район,с.Благодатовка, ул.Ленина, д.42, земельный участок общей площадью 2620,0 кв.м, занимаемыйобъектом и необходимый для его использования, кадастровый	Нижегородская область, Вознесенский район,с.Благодатовка, ул.Ленина, д.42	производство	1051,2	309300	294,24	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=19121208&lotId=19121960&prevPageN=6

		номер 52:54:0200001:328 (категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: обеспечение сельскохозяйственного производства).						
8	январь 2017г.	Нежилое здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: 45,9 кв.м. Этаж: первый. Кадастровый номер 52:28:0100003:363.2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для обслуживания нежилого здания. Общая площадь: 196 кв.м. Кадастровый номер 52:28:0200003:362.	Нижегородская область, Воротынский район, с. Кекино, ул. Новосельская д.28.	свободное	45,9	143000	3115,47	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18706109&lotId=18707187&prevPageN=6
Минимальное значение, руб./кв.м. (округленно)							116	
Максимальное значение, руб./кв.м. (округленно)							3115	
Средневзвешенное значение, руб./кв.м. (округленно)							980	

Таблица 27 Нежилые здания, предоставляемые в аренду в Нижегородской области до даты оценки

№	Дата	Объект	Район	Целевое назначение	Площадь (кв.м)	Цена, руб. в мес. / в год	Цена, руб. кв.м. / в мес.	Источник информации
1	май 2017г.	Нежилое одноэтажное кирпичное здание	Дзержинский район, Лермонтова улица	производственное складское автобизнес	1262	50000	39,62	http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-id1738634
2	май 2017г.	Нежилое одноэтажное кирпичное здание, общей площадью 110,7 кв.м.	Нижегородская обл, Тоншаевский р-н, Буреполом п, Октябрьская ул	свободное	110,7	40000	30,11	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=20953474&lotId=20953640&prevPageN=48
3	апрель 2017г.	Нежилое здание (зерносклад на 1000 тонн); 1 этаж Технические характеристики: одноэтажное нежилое здание, закрепленное на праве оперативного управления за ГБПОУ НО «Ардатовский аграрный техникум»; помещение в	Нижегородская обл., Ардаговский р-н, с.Размазлей, ул.Центральная, 45г/01	для размещения склада	1296	9065,07	6,99	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=19928634&lotId=19928781&prevPageN=48

		удовлетворительном состоянии..						
4	февраль 2017г.	нежилое здание (склад АТИ), назначение: нежилое, складское, одноэтажное, общей площадью 169,1 кв.м., кадастровый номер 52:55:010009:3721, литер А14, коммуникации – отсутствуют.	Нижегородская обл, Дивеевский р-н, Сатис п, Московская ул, МЧС России войсковая часть № 44328	для размещения складских помещений	169,1	6190	36,61	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=19118735&lotId=19119280&prevPageN=68
5	февраль 2017г.	нежилое здание (склад химического хранения техники), назначение: нежилое, складское, одноэтажное, общей площадью 33,3 кв.м., кадастровый номер 52:55:010009:3712, литер А3, коммуникации – отсутствуют	Нижегородская обл, Дивеевский р-н, Сатис п, Московская ул. МЧС России войсковая часть № 44328	для размещения складских помещений	33,3	1400	42,04	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=19118735&lotId=19119366&prevPageN=68
6	февраль 2017г.	нежилое здание (вещевой склад НЗ), назначение: нежилое, складское, одноэтажное, общей площадью 107,1 кв.м., кадастровый номер 52:55:010009:3724, литер А6, коммуникации – отсутствуют	Нижегородская обл, Дивеевский р-н, Сатис п, Московская ул. МЧС России войсковая часть № 44328	складские площади	107,1	4070	38	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=19118735&lotId=19119685&prevPageN=48
Минимальное значение, руб./кв.м. (округленно)							7	
Максимальное значение, руб./кв.м. (округленно)							42	
Средневзвешенное значение, руб./кв.м. (округленно)							32	

10.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

1) Проведение анализа активности рынка

Активный рынок

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Неактивный рынок

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, Оценщик провел анализ рынка и установил объемы спроса и предложения, в ходе анализа рынка выявлен тот факт, что предложения по продаже зданий и по аренде зданий в городском округе Семеновский отсутствуют, **рынок объекта оценки определяется как «неактивный».**

2) Срок экспозиции объекта недвижимости

Рыночный срок экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

В справочнике Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г. приводятся типичные сроки экспозиции по объектам недвижимости⁴⁰.

Типичные сроки экспозиции коммерческой недвижимости по данным прочих исследований, приведенных в открытых источниках

Таблица 132.1

Тип недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции (мес.)	Источник
Встроенные помещения	Крупные	более 500 кв. м	9	Ирина Ольшанникова, заместитель генерального директора по стратегическому и региональному развитию ОАО «РАД»//Изменение инвестиционного климата в России на примере продаж ОАО «РАД» в 2014 – 2015 гг., конференция компании SRG (Источник: http://cpa-russia.org/upload/file/Olshannikova_(1).pdf)
	Средние	151-500 кв. м	5	
	Небольшие	до 150 кв. м	3	
Здания	Крупные	более 3000 кв. м	10	
	Средние	1001-3000 кв. м	5	
	Небольшие	до 1000 кв. м	3	
	Средние	50-100 кв. м	4	
	Небольшие	до 50 кв. м	3	

Таблица 132.2

Тип недвижимости	Состояние рынка			Источник
	рынок покупателя	равновесный рынок	рынок продавца	
Недвижимость (за исключением типовых квартир и объектов стоимостью более 10 млн. \$)	6 мес.	3 мес.	1 мес.	Генеральный директор ООО "Адвус-Нева" Фаттахов М.Д.//Определение типичного срока экспозиции при расчете ликвидационной стоимости [17]

Рисунок 9

⁴⁰ Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г., таблица 132.1, таблица 132.2 стр.233

Таблица 28

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Типичный срок экспозиции⁴¹	Прочие пояснения
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	3	относится к неактивному рынку, ликвидность низкая (источник информации: Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога)

3) Ставки доходности рынка

Оценщик проанализировал аналитическую информацию, опубликованную профессиональными участниками рынка недвижимости (ведущими девелоперскими и риелторскими компаниями) на предмет сведений о коэффициенте капитализации для офисно-торговой недвижимости.

Найденная информация представлена в следующей таблице.

Таблица 29 Ставки капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости

Значение ставки капитализации	Источник информации
Ставки капитализации в сегменте офисной недвижимости достигли 10,5%, в торговой недвижимости - 10,0-11,0%, в складской недвижимости 12,0-13,0%.	http://www.knightfrank.ru/news/
Ставки капитализации для московской премиальной недвижимости остаются: на уровне 10% для торгового и офисного сегментов, и 12,5% для складского, в Санкт-Петербурге это 11,5 и 11,25% для офисных и торговых центров соответственно и 13,5% для складских комплексов.	http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-vedvizhimot-vibirayut-investorikrizis
Ставки капитализации составили: офисные здания – 10,50%, торговые центры – 11,00%, складские объекты – 12,75%.	http://zдание.info/2393/2467/news/7305

Как видно из таблицы выше, по мнению крупнейших компаний ставка капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости варьируется от 10% до 11,25% для офисно-торговых объектов и от 12% до 13,5% для складских объектов.

4) Ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы

По мнению Оценщика, основными факторами, влияющими на спрос, предложение и цену объектов под коммерческое использование являются:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики земельного участка;
- расположение земельного участка;

⁴¹ Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г., таблица 132.1, стр.233

- доход, который можно получить, используя земельный участок.

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения.

К общей экономической ситуации относится экономическая ситуация стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности.

К правовому регулированию относятся правовые нормы частного и публичного права, например, сервитуты, права пользования и вещные права и обязательства, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др.

К природным условиям относятся климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении.

К факторам расположения относят: близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами. Например, участок может быть расположен в престижном месте, месте с красивым ландшафтом, рекой или вблизи свалки.

Оценщик принимает решение отнести земельный участок, на котором расположено рассматриваемое здание, к классу: земли под индустриальную застройку.

В справочнике оценщика недвижимости-2016 (Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016г., стр. 38-40) приведена таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Таблица 30: Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Земли под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок
		Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
		Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
	Земли промышленности	Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов

В справочнике оценщика недвижимости-2016 (Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016г., стр. 44) авторы выделяют следующие ценообразующие факторы, которые влияют на стоимость земельного участка под индустриальную застройку, а также присваивают соответствующий вес каждому фактору.

Таблица 31: Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка⁴²

<i>Название фактора</i>	<i>Вес фактора</i>
Местоположение земельного участка	0,22
Расположение относительно автомагистралей	0,12
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Передаваемые имущественные права	0,11
Наличие электроснабжения на участке	0,08
Свободный подъезд	0,08
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
Наличие газоснабжения на участке	0,06
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
Инженерно-геологические условия	0,05
Асфальтирование участка	0,05

В справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г., стр. 45) авторы выделяют следующие ценообразующие факторы, которые влияют на стоимость объекта оценки, а также присваивают соответствующий вес каждому фактору.

Таблица 32: Ценообразующие факторы. Производственно-складские объекты свободного назначения⁴³

<i>Название фактора</i>	<i>Вес фактора</i>
Местоположение	0,18
Общая площадь(фактор масштаба)	0,10
Физическое состояние здания	0,09
Наличие отопления	0,08
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,06
Доля административно-бытовых помещения в общей площади	0,05
Доступная электрическая мощность	0,05
Наличие железнодорожной ветки	0,05

⁴² Источник информации: Лейфер Л.А., Стерлин А.М. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Нижний Новгород, 2014г., стр. 134.

⁴³ Источник информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г., стр. 45

Этаж расположения	0,04
Тип объекта(встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Ограниченность доступа к объекту(расположение на закрытой территории базы)	0,04
Расположение на огороженной территории(наличие ограждения территории)	0,04

Оценщик делает допущение о том, что в данном отчете об оценке, при расчете стоимости объекта используются не все перечисленные ценообразующие факторы, данные ценообразующие факторы представлены только лишь для ознакомления, Оценщик самостоятельно принимает решение о том, какие ценообразующие факторы являются главными при оценке того или иного объекта недвижимости.

В таблицах/ на рисунках ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁴⁴.

Местоположение

Статус населенного пункта

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 16

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Рисунок 10

Матрицы коэффициентов

Таблица 19

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
ценности	I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,15
	II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
	III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
	IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,66
	V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

Таблица 20

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
ценности	I	1,00	1,24	1,37	1,72	2,11
	II	0,81	1,00	1,19	1,50	1,84
	III	0,73	0,84	1,00	1,37	1,68
	IV	0,58	0,67	0,73	1,00	1,63
	V	0,47	0,54	0,59	0,61	1,00

Рисунок 11

⁴⁴ Источник информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

Местонахождение в пределах города**Классификация типовых территориальных зон внутри города**

Таблица 39.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокорезными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Рисунок 12

Матрицы коэффициентов

Таблица 42

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,26	1,30	1,28	1,21
	II	0,87	1,00	1,09	1,13	1,12	1,05
	III	0,80	0,91	1,00	1,03	1,02	0,90
	IV	0,77	0,89	0,97	1,00	0,99	0,93
	V	0,78	0,89	0,98	1,01	1,00	0,94
	VI	0,83	0,95	1,04	1,07	1,06	1,00

Таблица 43

ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,28	1,28	1,20
	II	0,87	1,00	1,08	1,12	1,11	1,05
	III	0,80	0,92	1,00	1,02	1,02	0,96
	IV	0,78	0,89	0,98	1,00	0,99	0,93
	V	0,78	0,90	0,98	1,01	1,00	0,94
	VI	0,83	0,95	1,04	1,08	1,06	1,00

Рисунок 13

Общая площадь

Матрица коэффициентов

Таблица 52.

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Рисунок 14

Физическое состояние здания

Состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его стоимость. Для того, чтобы учесть различие в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки Оценщик использовал следующую матрицу.

Таблица 33: Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога* (матрица А)

Состояние объекта аналога	Состояние объекта оценки					
	хорошее	вполне удовлетворительное	удовлетворительное	не вполне удовлетворительное	неудовлетворительное	ветхое
хорошее	1,00	0,89	0,79	0,68	0,53	0,34
вполне удовлетворительное	1,12	1,00	0,88	0,76	0,59	0,38
удовлетворительное	1,27	1,13	1,00	0,87	0,67	0,43
не вполне удовлетворительное	1,46	1,31	1,15	1,00	0,77	0,50
неудовлетворительное	1,90	1,70	1,50	1,30	1,00	0,65
ветхое	2,92	2,62	2,31	2,00	1,54	1,00

Таблица 34: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁴⁵

Состояние	Физический износ, %	Физический износ, среднее значение (в долях единицы)
Хорошее	0-10	0,050
Вполне удовлетворительное	11-20	0,150
Удовлетворительное	21-30	0,250
Не вполне удовлетворительное	31-40	0,350
Неудовлетворительное	41-60	0,500
Ветхое	61-75	0,675
Непригодное (аварийное)	75 и выше	0,875

Состояние объектов - аналогов определялось по информации из открытых источников и на основании бесед с продавцами объектов — аналогов.

*Каждой i-й строке матрицы соответствует определенное возможное физическое состояние, характеризующееся определенным уровнем физического износа объекта аналога. Каждому j-му столбцу матрицы соответствует определенное возможное физическое состояние объекта оценки, характеризующееся определенным уровнем физического износа.

Корректировка на физическое состояние (матрица А) рассчитывается по следующей формуле :

$$a_{ij} = (1 - I_j) / (1 - I_i)$$

где:

a_{ij} - величина корректировки на физическое состояние

I_j - среднее значение величины физического износа соответствующее j-му состоянию объекта оценки

⁴⁵ Источник информации: www.proocenka.ru/documents (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

I_i - среднее значение величины физического износа соответствующее i -му состоянию объекта аналога

Наличие отопления

Таблица 35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,66	0,8
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,66	0,78

Площадь земельного участка, относящегося к объекту⁴⁶

МЕТОДИКА РАСЧЕТА НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНОЙ ДОЛИ ЗЕМЛИ В РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии с принятой моделью рыночная стоимость земельного участка составляет определенную долю α в рыночной стоимости единого объекта недвижимости:

$$C_z = \alpha \times C_{\text{ед.об.}}$$

где α — наиболее вероятная доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

Поскольку данных по продажам участков земли крайне мало, сформировать выборку для определения мультипликатора прямым методом, которую можно было бы признать репрезентативной, не представляется возможным. В этих условиях остается другой путь расчета требуемой доли — через рыночную стоимость единого объекта недвижимости и стоимость замещения. Здесь, однако, при интерпретации результатов следует учитывать очевидные недостатки такого подхода.

Выражение для наиболее вероятной доли стоимости земли в рыночной стоимости единого объекта недвижимости:

$$\alpha = \frac{C_{\text{эл.об.}} - C_{\text{пр.}}}{C_{\text{эл.об.}}}, \quad 0 < \alpha < 1.$$

Если считать, что стоимость земельного участка делится пропорционально площади занимаемых помещений, то на 1 м² суммарной площади всех помещений здания или отдельного помещения приходится участок земли с площадью, равной:

$$\Delta = S_z / S_{\text{об.}} \text{ м}^2.$$

Для помещений в типовых городских строениях можно оценить плотность застройки, определяемую отношением

$$S_z / S_{\text{об.}} = \frac{\text{Э}}{(1 + K_1)(1 + K_2)},$$

где

Э — этажность здания, в котором расположено помещение;

⁴⁶ <http://inform-ocenka.ru/wp-content/uploads/2016/03/22.pdf>; Вопросы оценки №2 2003 г.

K1 — отношение технологических площадей здания (стены, подъезды, лестничные клетки) к общей площади здания;

K2 — отношение площади незастроенной земли, относящейся к зданию, к общей площади здания.

Коэффициент K1 определяется планировкой здания, а K2 — плотностью застройки квартала. На основании норм градостроительства города Нижнего Новгорода для типовых застроек K1 приняты = K2 = 1,2. В этом случае для квартиры стандартной планировки в 9 этажном доме соотношение :

$$S_z / S_{ос} = 5.$$

Используя полученные соотношения, можно определить долю в стоимости участка земли, относящегося к одному квадратному метру помещений.

Материал стен

Матрицы коэффициентов

Таблица 71

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,24	1,52
	сэндвич	0,81	1	1,23
	дерево	0,66	0,82	1

Таблица 72

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,39	1,39
	сэндвич	0,72	1	1,00
	дерево	0,72	1,00	1

Рисунок 15

Доля административно-бытовых помещений в общей площади

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

Рисунок 16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 84

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,33	1,75
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,13	1,35
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,34	1,76
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,13	1,36

Рисунок 17

Доступная электрическая мощность

Чем больше доступна электрическая мощность, тем ликвиднее объект.

Наличие железнодорожной ветки

Таблица 36

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта,	1,15	1,14	1,17

оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,23

Этаж расположения

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

Таблица 65.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,76	0,78
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Рисунок 18

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,70	0,84
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,78	0,90
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,78	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,79	0,91

Рисунок 19

Матрицы коэффициентов

Таблица 67

цены производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,92	0,77	0,90
	цоколь	1,09	1	0,84	0,99
	1 этаж	1,30	1,19	1	1,17
	2 этаж и выше	1,11	1,01	0,85	1

Таблица 68

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,92	0,78	0,92
	цоколь	1,09	1	0,84	1,00
	1 этаж	1,29	1,18	1	1,18
	2 этаж и выше	1,09	1,00	0,85	1

Рисунок 20

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)

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

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,87	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,92

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 54

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,82	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96

Рисунок 21

Наличие грузоподъемных механизмов

Таблица 37

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,9
<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94

Доля холодильных/низкотемпературных площадей

Таблица 38

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене объекта без холодильной камеры	1,24	1,22	1,26
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке объекта без холодильной камеры	1,24	1,22	1,27
<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене объекта без холодильной камеры	1,24	1,13	1,35
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке объекта без холодильной камеры	1,24	1,13	1,36

Рабочая высота потолка

Высота помещения формирует его объем и, следовательно, доходы владельцев.

Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)

Таблица 39

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87	0,9
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87	0,9
<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,96
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,96

Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)

Таблица 40

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,09	1,08	1,1
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,09
<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,09	1,03	1,14
<i>Удельная арендная ставка</i>			

Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,03	1,13
---	------	------	------

Прочие факторы и коэффициенты**Состав арендной ставки**

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,2	1,19	1,22
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,2	1,12	1,29

10.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА⁴⁷

На основании проведенного анализа рынка объекта оценки были сделаны следующие выводы:

- Диапазон цен на земельные участки коммерческого назначения, расположенные в Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет от 13 до 82 руб./кв.м., среднее значение - 47 руб./кв.м.;
- Диапазон цен на нежилые здания с земельными участками, расположенные в Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет от 116 до 3115 руб./кв.м., среднее значение - 980 руб./кв.м.;
- Диапазон арендных ставок на нежилые здания, расположенные в Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет от 7 до 42 руб./кв.м. в месяц, среднее значение - 32 руб./кв.м. в месяц;
- Основным ценообразующим фактором рассматриваемого сегмента рынка является местоположение.
- **Рассматриваемый объект недвижимости обладает низкой коммерческой привлекательностью.**
- **Рынок объекта недвижимости, неактивный.**

⁴⁷ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке⁴⁸

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов⁴⁹

Расчетные методы для оценки стоимости объекта недвижимости

Для оценки недвижимости: мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8, Оценщик использовал следующие подходы:

Сравнительный подход

Метод моделирования рыночного ценообразования требует большого количества объектов сравнения и в данном случае не может быть применен ввиду отсутствия на рынке такого количества объектов сравнения. Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он лишь в массовой оценке для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества). Метод в данном случае не применяется.

Метод сравнения продаж.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик использовал и данные о сделках купли-продажи объектов (в виду их отсутствия), сходных с оцениваемым, и цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Объекты сравнения должны территориально располагаться в одной оценочной зоне, характеризующейся равенством коэффициента градостроительной ценности, транспортной удаленностью от культурных, деловых центров и экологическими условиями.

Доходный подход

Метод прямой капитализации. Применение данного метода обусловлено тем, что оцениваемый объект недвижимого имущества способен генерировать доходы, стабильные по времени, не требует на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. В этом методе для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный методом рыночной экстракции на основе анализа данных о коэффициентах капитализации активов, аналогичных оцениваемому активу. Оцениваемый объект соответствует требованиям данного метода, поэтому в настоящей оценке применяется именно этот метод.

Метод дисконтирования денежных потоков не применяется. Метод дисконтированных денежных потоков применяется в том случае, когда объект недвижимости требует значительных и длительных по времени вложений средств в капремонт или реконструкцию, потоки доходов прогнозируются как регулярно изменяющиеся.

Метод применим к развивающимся объектам доходной недвижимости. Также надо иметь в виду, что для использования этого метода необходимо иметь достоверную и достаточную информацию о прогнозируемых потоках. У оценщика такая информация отсутствует.

⁴⁸ Федеральный стандарт оценки №3 п.8и: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299)

⁴⁹ ФСО №3 от 20.05.2015г. №299 п.8и

Затратный подход

Отказ от применения затратного подхода

Согласно ФСО №1 от 20.05.2015 №297, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно ФСО №7 от 25.09.2014г., №611, п. 24, затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если «есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического), устареваний объектов капитального строительства»

В пособии «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 от 20.05.2015г. №297 и п. 30 ФСО №7 от 25.09.2014г. №611)» (Часть 1. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Информ-Оценка. Нижний Новгород, 2015г.) в описании источников и основных факторов неопределенности процесса оценки при реализации затратного подхода отмечены следующие несоответствия и погрешности при применении методов затратного подхода. А именно:

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

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

Величина износа. Наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчет потери рыночной стоимости вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время практически отсутствуют исследования, позволяющие функционально связать накопленный физический износ с потерей потребительских качеств и, соответственно, с потерей стоимости. Еще более высокая неопределенность характерна для объектов с выраженными внешним и функциональным устареванием.

Исходя из местоположения объекта недвижимости, низкой коммерческой привлекательности, на объект недвижимости имеет влияние внешний износ. Возможность корректной оценки износа (устаревания) объекта капитального строительства отсутствует. Приведенные выше факторы затрудняют расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от затратного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки.

12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

12.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Характеристика подходов к оценке земельных участков

Анализ ситуации с оборотом земли в РФ свидетельствует о том, что условно ситуацию с земельными отношениями в РФ можно представить следующим образом.

1. Оборот земли в регионах с активным рынком, на котором возможно получить рыночные данные о стоимости земельных участков различного назначения. Субъектами сделок с землей в данных регионах являются и органы власти, и юридические лица, и физические лица, информация доступна в открытых источниках, в которых представлено определенное количество предложений к продаже или покупке земельных участков.

2. Оборот земли в регионах, где отсутствует активный рынок (пассивный рынок). Субъектами сделок с землей в данных регионах являются, как правило, органы власти, вторичный рынок земли практически не развит и представлен лишь мелкими участками, в основном физических лиц, для ведения подсобного хозяйства.

При проведении оценки рыночной стоимости права собственности на земельный участок и права аренды на земельный участок рекомендуется использовать положения Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р и положения Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р.



Рисунок 22: Методы оценки земельных участков

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости прав собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);

- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Таким образом, главным условием применения вышеописанных методов оценки рыночной стоимости прав собственности (аренды) земельных участков является наличие активного рынка земли в соответствующем регионе. Обоснованию выбора или отказа от применения указанных методов оценки земли должен предшествовать анализ ситуации с земельными отношениями в соответствующем регионе.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик

сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее

эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются: деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи; увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка

улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель. Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду. Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единого объекта недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости. Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного

наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Анализ применимости методов

Таблица 42: Выбор и обоснование отказа от применения методов оценки прав на земельный участок

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений)	Применяется	Проведенный анализ показал, что на рынке имеется информация о ценах сделок (предложений) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Метод не применялся, так как недостаточно информации о земельных участках, в части соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
Метод распределения	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: -наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); -наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Без значительной погрешности в вычислениях определить долю земельного участка не предоставляется возможным.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от эксплуатации оцениваемого земельного участка. Без значительной погрешности в вычислениях Оценщик не может спрогнозировать стоимость будущих величин земельной ренты за равные периоды времени от эксплуатации земельного участка, метод не применялся.
Метод остатка	Не применяется	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Исходя из предполагаемого использования земельного участка расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, не предоставляется возможным, т.к. это приведет к высокой погрешности в вычислениях и вызвано это тем, что применяется субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа; как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Исходя из вышесказанного метод остатка к оценке стоимости прав на земельный участок не применялся.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Без значительной погрешности в вычислениях Оценщик не может определить структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, поэтому данный метод не применялся.
Вывод	Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений)	

Сравнительный подход при оценке земельного участка

Методика оценки

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим

характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью.

Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Основные этапы применения метода сравнения продаж

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Согласно п. 22 ФСО № 7 основные элементы сравнения включают:

- 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.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения незастроенных земельных участков:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения объектов капитального строительства:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- и т.п.

Классификация и суть корректировок

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки 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. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Расчет и внесение корректировок

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и качественных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);
- статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения корректировок

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе.

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки.

Процесс оценки

1 этап

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁵⁰.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и

⁵⁰ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

«публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении анализа рынка были подобраны объекты-аналоги - земельные участки коммерческого назначения. В рамках сравнительного подхода при расчете рыночной стоимости прав на земельный участок использовались объекты-аналоги №1, №3, №4 и №5, так как подобранные объекты-аналоги Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым объектом недвижимости.

2 этап

Выбор элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Был выделен ряд элементов сравнения. Данные элементы представлены далее в таблице «Описание подобранных объектов-аналогов».

3 этап

Обоснование выбора единиц сравнения

В качестве единицы цены площади неосвоенного земельного участка используются цены за 1 га (сельскохозяйственные и лесные угодья либо территории промышленной зоны и т.п.), за 1 сотку (под строительство индивидуального дома, коттеджа, загородной дачи), за 1 м² (под строительство зданий, гаражей, торговых киосков, павильонов и прочего). Принятие в качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

Таким образом, учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв.м. общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Полученные откорректированные данные по стоимости 1 кв.м. земельных участков нескольких аналогичных объектов, используем для суммирования с распределенными весами:

$X = X_1V_1 + X_2V_2 + \dots + X_nV_n$, где:

X_1, X_2, \dots, X_n - стоимость 1 кв.м. земельного участка сравниваемого объекта по данным наблюдений;

V_1, V_2, \dots, V_n — веса.

Внесение корректировок

В процессе реализации 3-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому ниже элементу сравнения. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному ниже элементу сравнения вносились корректировки к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м земельного участка. Если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка повышающая, если хуже — понижающая. Корректировки проводятся на кумулятивной основе.

Таблица 43: Описание подобранных объектов - аналогов

Параметр	Ед.изм.	<u>Объект недвижимости, права на который оцениваются</u>	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3	объект-аналог 4
Категория объекта		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения	рубли		3900000	3500000	130000	4500000
Цена предложения	рубли/м ²		46,43	35	13	45
Состав передаваемых прав на объект		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Состояние рынка			Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия рынка (дата предложения / продажи)		05 мая 2017г.	апрель 2017г.	май 2017г.	май 2017г.	апрель 2017г.
Местоположение		Нижегородская область, г.Семенов, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	Нижегородская область, г.Володарск	Нижегородская область, Богородский район	Нижегородская область, Кстовский район, 200 метров от федеральной трассы Н. Новгород-Казань. ул Ларина	Нижегородская область, г.Дзержинск
Физические характеристики						
Описание объекта		земельный участок кадастровый номер: 52:12:0100005:897, площадь земельного	Земельный участок расположен в г. Володарск. Площадь 8. 4 Га, для размещения	Земельный участок для строительства складского комплекса, производства или базы.	Земельный участок для строительства складского комплекса, производства или базы.	Продаю зем. участок промышленного назначения, 10 Га 1000 сот., г. Дзержинск,

			предприятия. Участок ровный, доступны все коммуникации. Удобный подъезд, хорошая транспортная доступность. Торг.	Асфальтовое покрытие до участка.	Асфальтовое покрытие до участка.	Восточная промзона, Нижегородская обл. Земли населённых пунктов.
<i>Назначение</i>			для размещения предприятия	для строительства складского комплекса, производства или базы	для строительства складского комплекса, производства или базы	для строительства складского комплекса, производства или базы
<i>Подъездные пути, транспортная доступность</i>		Транспортная доступность неудовлетворительная. Состояние автодороги неудовлетворительное. Подъездные пути представлены грунтовыми дорогами плохого качества, не благоустроенные, подъезд затруднен.	дорога с твердым покрытием, хорошая транспортная доступность	дорога с твердым покрытием, удовлетворительная транспортная доступность	дорога с твердым покрытием, удовлетворительная транспортная доступность	дорога с твердым покрытием, удовлетворительная транспортная доступность
<i>Подведенные к участку коммуникации (инфраструктура)</i>		электроснабжение	не подведены	не подведены	не подведены	не подведены
<i>Площадь земельного участка</i>	м ²	76	84000	100000	10000	100000
<i>Рельеф, форма объекта</i>		Ровный, прямоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма
<i>Ссылка на источник информации</i>		Копия хранится в архиве Оценщика	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-

			ispolzovanie/gorod-volodarsk-volodarskiy-rayon-id2183408	ispolzovanie/bogorodskiy-rayon-id2119799	ispolzovanie/kstovskiy-rayon-id2166402	ispolzovanie/dzerzhinskiy-rayon-id2158652
Контактный телефон			Сергей 8-920-031-54-54	Стаканов Владислав Владимирович Региональный Центр Недвижимости 8-930-288-82-72 8-831-462-62-32	Плакидин Николай Алексеевич РестА-НН 8-910-386-81-14 8-831-216-27-28	Сергей Валентинович Дом-Риэлти 8-904-054-76-75

Таблица 44: Внесение корректировок

Элемент сравнения	Ед.изм.	<u>Объект недвижимости , права на который оцениваются</u>	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3	объект-аналог 4
Цена предложения	рубли		3900000	3500000	130000	4500000
Общая площадь	м ²	76	84000	100000	10000	100000
Единица сравнения	м ²	м ²	м ²	м ²	м ²	м ²
Цена за ед.площади	рубли/м ²		46,43	35	13	45
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)					
Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена	рубли/м ²		46,43	35	13	45
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	рубли/м ²		46,43	35	13	45
Условия продажи			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	рубли/м ²		46,43	35	13	45
Состояние рынка (торг)			Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	коэф.		0,749	0,749	0,749	0,749
Скорректированная цена	рубли/м ²		34,78	26,22	9,74	33,71
Условия рынка (дата продажи (дата оценки))		05 мая 2017г.	апрель 2017г.	май 2017г.	май 2017г.	апрель 2017г.
Корректировка	коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена	рубли/м ²		34,78	26,22	9,74	33,71
Местоположение		Нижегородская область, г.Семенов, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	Нижегородская область, г.Володарск	Нижегородская область, Богородский район	Нижегородская область, Кстовский район, 200 метров от федеральной трассы Н. Новгород-Казань. ул Ларина	Нижегородская область, г.Дзержинск
Корректировка	коэф.		0,60	0,60	0,60	0,60
Скорректированная цена	рубли/м ²		20,87	15,73	5,84	20,22
Физические характеристики						
Назначение			для размещения предприятия	для строительства складского комплекса, производства или базы	для строительства складского комплекса, производства или базы	для строительства складского комплекса, производства или базы
Корректировка	коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена	рубли/м ²		20,87	15,73	5,84	20,22
Подъездные пути, транспортная доступность		Транспортная доступность неудовлетворите	дорога с твердым покрытием, хорошая транспортная	дорога с твердым покрытием, удовлетворительная	дорога с твердым покрытием, удовлетворительная	дорога с твердым покрытием, удовлетворительная

		льная. Состояние автодороги неудовлетворит ельное. Подъездные пути представлены грунтовыми дорогами плохого качества, не благоустроены е, подъезд затруднен..	доступность	транспортная доступность	транспортная доступность	транспортная доступность
Корректировка	коэф.		0,82	0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена	рубли/м ²		17,11	12,9	4,79	16,58
Инженерные коммуникации (инфраструктура)		электроснабжен ие	не подведены	не подведены	не подведены	не подведены
Корректировка	коэф.		1,17	1,17	1,17	1,17
Скорректированная цена	рубли/м ²		20,02	15,09	5,61	19,4
Площадь земельного участка	м ²	76	84000	100000	10000	100000
Корректировка	коэф.		1,22	1,22	1	1,22
Скорректированная цена	рубли/м ²		24,42	18,41	5,61	23,67
Физические характеристики участка (ре- льеф, форма)		Ровный, прямо- угольная форма	Ровный, многоуголь- ная форма	Ровный, многоуголь- ная форма	Ровный, многоуголь- ная форма	Ровный, многоуголь- ная форма
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	рубли/м ²		24,42	18,41	5,61	23,67
Вес аналога*			0,24	0,24	0,29	0,24
Скорректированная стоимость	рубли/м ²		5,81	4,38	1,6	5,64

Стоимость земельного участка	м ²		17,44
Площадь участка, права на который оцениваются	<i>рубли</i>		76
Стоимость права собственности рассматриваемого земельного участка	<i>рубли</i>		1325,09

* Расчет весовых коэффициентов производился математическим способом.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле⁵¹:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \text{ где,}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1...n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

⁵¹ Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе, Слепцов С.В.

Таблица 45: Расчет весового коэффициента

Параметр	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	сумма
количество корректировок	5	5	4	5	19
вес аналога (К)	0,24	0,24	0,29	0,24	1

** Стоимость 1 кв.м. ($Ст_{кв.м.}$) оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$Ст_{кв.м.} = \sum (Цп_{откор} * Кп), \text{ где:}$$

$Цп_{откор}$ - скорректированная цена соответствующего аналога;

$Кп$ — вес соответствующего аналога;

n - номер аналога.

Величина рыночной стоимости объекта оценки определяется по формуле:

$$C = Ст_{кв.м.} * S, \text{ где:}$$

C - величина рыночной стоимости земельного участка, права на который оцениваются, руб.

$Ст_{кв.м.}$ - скорректированная стоимость 1 кв.м. земельного участка, права на который оцениваются.

S - площадь земельного участка, права на который оцениваются, кв.м.

Таблица 46 Расчет величины рыночной стоимости объекта

Показатель	Значение показателя	$C = Ст_{кв.м.} * S, \text{ руб.}$
$Ст_{кв.м.}$	17,44	1325,09
S	76	

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на состав передаваемых прав.

Объекты-аналоги, как и рассматриваемый участок, переходят на праве собственности. Корректировка не применяется.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка 0%.

Корректировка на условия продажи. Поправки на условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца, условия продажи существенно влияют на цены сделки. В цены аналогов корректировка по данному фактору не вводилась, поскольку не выявлено наличие не рыночных отношений между продавцом и покупателем.

Корректировка на состояние рынка (корректировка на торг)

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг в размере 25,1% (коф. 0,749)⁵².

⁵² Источник информации: Корректировка на торг. Неактивный рынок. таб. 80, стр. 293. Справочник оценщика недвижимости-2016. том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016г. (Оценщик использует для расчетов максимальное значение из расширенного интервала, т. к. рынок объекта неактивный, имеется ограниченный спрос на данное имущество расположенное в селе).

Корректировка на условия рынка (дата продажи / предложения)

Величина корректировки на дату продажи была принята равной 1 по объектам-аналогам, т.к. за период времени от даты оферты или даты сделки до даты проведения оценки не было серьезных изменений рынка рассматриваемых объектов.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение применяется в связи с тем, что аналоги находятся в разных типовых зонах в пределах Нижегородской области.

Корректировка приводится в таблице далее.

Таблица 47: Зонирование территорий населенных пунктов⁵³

Типовые зоны в пределах области	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Таблица 48: Отношения цен объекта недвижимости в пределах области, заданные в матричном виде⁵⁴

Цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,37	1,77	2,06
	II	0,81	1,00	1,11	1,43	1,66
	III	0,73	0,90	1,00	1,29	1,50
	IV	0,57	0,70	0,78	1,00	1,16
	V	0,49	0,60	0,67	0,86	1,00

Таблица 49: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Нижегородская область, г.Семенов, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	Нижегородская область, г.Володарск	Нижегородская область, Богородский район	Нижегородская область, Кстовский район, 200 метров от федеральной трассы Н. Новгород-Казань. ул Ларина	Нижегородская область, г.Дзержинск
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах области (в соответствии с таблицей:	V	II	II	II	II

⁵³ Источник информации: Классификация типовых территориальных зон, таб. 10, стр.51. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2016. том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016г.

⁵⁴ Источник информации: Отношение цен объекта недвижимости по районам области по отношению к областному центру. т.13, стр. 54. Отношения цен объекта недвижимости в пределах области, заданные в матричном виде (среднее значение) Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2016. том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016г.

Зонирование территорий населенных пунктов)					
Корректировка в зависимости от типовой зоны		0,6	0,6	0,6	0,6

Корректировка на назначение

Все объекты-аналоги — это объекты коммерческого назначения для размещения производственно-складских объектов, корректировка не применялась.

Корректировка на подъездные пути, транспортная доступность

Таблица 50

Показатель	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Описание транспортной доступности и подъездных путей	Транспортная доступность неудовлетворительная. Состояние автодороги неудовлетворительное. Подъездные пути представлены грунтовыми дорогами плохого качества, не благоустроенные, подъезд затруднен.	дорога с твердым покрытием, хорошая транспортная доступность	дорога с твердым покрытием, удовлетворительная транспортная доступность	дорога с твердым покрытием, удовлетворительная транспортная доступность	дорога с твердым покрытием, удовлетворительная транспортная доступность
Корректировка на подъездные пути, транспортная доступность*		0,82	0,82	0,82	0,82

*-Расчет корректировки проведен математическим методом по формуле: $1/1,22 = 0,82^{55}$

В объявлениях по продажам объектов -аналогов указана транспортная доступность, объект-аналог №1 транспортная доступность — хорошая, т. е. Оценщик делает допущение о том, что данный земельный участок имеет свободный подъезд к участку; объекты-аналоги №2,3 и 4 расположены рядом с автотрассой, поэтому Оценщик делает допущение о том, что данные земельные участки имеют свободный подъезд к участку.

⁵⁵ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III Земельные участки. Лейфер Л.А.; Крайникова Т.В. Корректировка на наличие свободного подъезда, т.35, стр.132. Нижний Новгород, 2016г.

Корректировка на инженерные коммуникации (инфраструктура)

Объекты-аналоги №1,2,3,4 не имеют подведенных коммуникаций, в объявлениях о продаже земельных участков часто отсутствует информация о коммуникациях, проведенных по участку. Оценщик допускает, что в случае наличия на участке необходимых коммуникаций, продавец обязательно укажет об их наличии, чтобы выделить преимущества данного участка с целью скорейшей его продажи.

Таким образом, в случае отсутствия в объявлении информации о коммуникациях, Оценщик принимает решение рассматривать земельный участок без подведенных коммуникаций.

Применяется корректировка на наличие электроснабжения, корректировка составляет 1,17⁵⁶

Корректировка на масштаб (площадь): корректировка на размер общей площади вносится в том случае, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость зависит от площади самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших размеров ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Таблица 51: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁵⁷

Земельные участки под промышленную застройку						
Площадь ,га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5,0	5,0-10,0	>10,0
объект Т оцен ки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5,0-10,0	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	>10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 52: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, га	Площадь объекта-аналога №1, га	Площадь объекта-аналога №2, га	Площадь объекта-аналога №3, га	Площадь объекта-аналога №3, га
Площадь объекта	0,01	8	10	1	10
Корректировка на масштаб		1,22	1,22	1	1,22

Физические характеристики участка (рельеф, форма)

Корректировка не применяется, объекты — аналоги сопоставимы с объектом оценки, права на который оцениваются по физическим характеристикам участка.

⁵⁶ Источник информации: Корректировка на коммуникации. таб. 61, стр. 213. Справочник оценщика недвижимости-2016. том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016г.

⁵⁷ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III Земельные участки. Лейфер Л.А.; Крайникова Т.В. Корректировка на площадь, т.52, стр.176. Нижний Новгород, 2016г.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых прав на земельный участок составляет:

Таблица 53

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С зу, руб
земельный участок кадастровый номер: 52:12:0100005:897, площадь земельного участка 76,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения учебного корпуса техникума и строящегося общежития. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	1325,09

12.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ: ЗДАНИЕ БЕЗ УЧЕТА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

12.2.1 Сравнительный подход

Методика оценки

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

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью.

Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Основные этапы применения метода сравнения продаж

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Согласно п. 22 ФСО № 7 основные элементы сравнения включают:

- 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.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения. Единицы сравнения незастроенных земельных участков:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения объектов капитального строительства:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- и т.п.

Классификация и суть корректировок

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки 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. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Расчет и внесение корректировок

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и качественных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);

статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения корректировок

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе.

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на

этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки.

Процесс оценки

1 этап

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁵⁸.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В рамках сравнительного подхода из подобранных при анализе рынка аналогов (**зданий без учета стоимости прав на земельный участок**) использовались объекты-аналоги №5, №6, №8, так как указанные объекты-аналоги Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым объектом недвижимости.

2 этап

Выбор элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Был выделен ряд элементов сравнения. Данные элементы представлены далее в таблице «Описание подобранных объектов-аналогов».

3 этап

Обоснование выбора единиц сравнения

Согласно п. 22-г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м. Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади здания.

Полученные откорректированные данные по стоимости 1 кв.м. площадей нескольких аналогичных объектов, используем для суммирования с распределенными весами:

$X = X1B1 + X2B2 + \dots + XnBn$, где:

$X1, X2, \dots, Xn$ - стоимость 1 кв.м. сравниваемого объекта по данным наблюдений;

⁵⁸ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

B1, B2.....Bn — веса.

Внесение корректировок

В процессе реализации 3-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому ниже элементу сравнения. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному ниже элементу сравнения вносились корректировки к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка повышающая, если хуже — понижающая. Корректировки проводятся на кумулятивной основе.

Таблица 54: Описание подобранных объектов-аналогов

параметр	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3
<i>условия продажи</i>	рыночные	рыночные	рыночные
<i>передаваемые права на улучшение</i>	право собственности	право собственности	право собственности
<i>передаваемые права на земельный участок</i>	право собственности	право собственности	право собственности
<i>условия финансирования</i>	типичные	типичные	типичные
<i>состояние рынка (цена/оферта)</i>	оферта	оферта	оферта
<i>условия рынка (дата оферты /дата продажи)</i>	январь 2017г.	апрель 2017г.	январь 2017г.
<i>местоположение объекта-аналога</i>	Нижегородская обл, Дзержинск г, Лермонтова ул, д.20	Нижегородская область, Арзамасский район, пос. Пошатово, ул. Нагорна	Нижегородская область, Воротынский район, с.Кекино, ул.Новосельская д.28
<i>размер (площадь) объекта аналога, м2</i>	290,8	229,1	45,9
<i>текущее назначение</i>	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
<i>состояние объекта (здания)</i>	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
<i>описание объекта аналога</i>	Производственный корпус 165, лит. 114А, площадью 290,80 кв.м.	Нежилое здание овощехранилище№1, площадь – 229,1 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных:0, с кадастровым (или условным) номером: 52:41:0203001:49	Нежилое здание.Назначение: нежилое здание.Площадь: 45,9 кв.м.Этаж: первый.Кадастровый номер 52:28:0100003:363.2
<i>подведенные коммуникации</i>	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
<i>источник информации</i>	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18640937&lotId=18641019&prevPageN=6	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=20704298&lotId=20704826&prevPageN=6	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18706109&lotId=18707187&prevPageN=6
<i>контактная информация</i>	Продажа государственного и	Продажа государственного и	Продажа государственного и

	муниципального имущества	муниципального имущества	муниципального имущества
НДС	Включен	Включен	Включен

Таблица 55: Внесение корректировок для объекта недвижимости: мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8

корректировки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Величина оферты (рубли) ⁵⁹	164000	69440	28000
Величина оферты (рубли/м2)	563,96	303,1	610,02
Корректировка на условия продажи	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	563,96	303,1	610,02
Корректировка на имущественные права	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	563,96	303,1	610,02
Корректировка на условия финансирования	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	563,96	303,1	610,02
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки)	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	563,96	303,1	610,02
Корректировка на условия рынка (время продажи)	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	563,96	303,1	610,02
Корректировка на местоположение	0,46	1,00	1,00
Откорректированная величина (рубли/м2)	259,42	303,1	610,02
Корректировка на масштаб (площадь)	1,03	1,03	1,00
Откорректированная величина (рубли/м2)	267,2	312,19	610,02
Корректировка на функциональное назначение	1	1	1

⁵⁹ Цена объекта -аналога №2 127720 рублей, включая НДС., в том числе стоимость земельного участка – 58280 рублей, таким образом стоимость улучшения 69440 руб. с НДС

Откорректированная величина (рубли/м2)	267,2	312,19	610,02
Корректировка на физическое состояние объекта	1,50	1,50	1,50
Откорректированная величина (рубли/м2)	400,81	468,29	915,03
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	400,81	468,29	915,03
Корректировка на НДС	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	400,81	468,29	915,03
Вес аналога*	0,23	0,31	0,46
Вклад аналога (рубли/м2)	92,49	144,09	422,32
Откорректированная величина (рубли/м2)	658,91		
Величина рыночной стоимости за 1 кв.м. объекта, полученная методом рыночного сравнения (рубли/м2)**	658,91		

* - Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки определяется с использованием весовых коэффициентов.

Расчет весовых коэффициентов производился математическим способом.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле⁶⁰:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

⁶⁰ Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе, Слепцов С.В.

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Таблица 56: Расчет весового коэффициента

Параметр	аналог 1	аналог 2	аналог 3	сумма
количество корректировок	3	2	1	6
вес аналога (K)	0,23	0,31	0,46	1

** - Величина рыночной стоимости объекта оценки определяется по формуле:

$$C = C_{т.кв.м.} * S, \text{ где:}$$

C - величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

$C_{т.кв.м.}$ - величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки.

S - площадь объекта оценки, кв.м.

Таблица 57

Объект недвижимости, права на который оцениваются	СТ, руб.кв.м.	S, кв.м.	C = $C_{т.кв.м.} * S$, руб. с НДС
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	658,91	32,4	21348,54

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на условия продажи

Предполагается, что все объекты-аналоги будут иметь одинаковые условия оплаты. Кроме того, условия продажи носят рыночный характер, без обременений. Поэтому корректировка не вносилась.

Корректировка на имущественные права

Корректировка не применяется, т.к. объекты-аналоги переходят на праве собственности.

Корректировка на условия финансирования Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка 0%.

Корректировка на состояние рынка (торг)

Стоимость права собственности на объекты-аналоги является начальной ценой при проведении аукциона (торги на дату оценки не состоялись), определенной на основании оценки рыночной стоимости объектов-аналогов. Таким образом, корректировка на торг не применяется, поскольку начальной ценой предмета аукциона по продаже объекта является рыночная стоимость такого объекта, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Корректировка на условия рынка (время продажи)

Величина корректировки на дату продажи была принята равной 1 по всем объектам, т.к. за период времени между датой оферты (датой сделки) и датой проведения оценки не было серьезных изменений конъюнктуры рынка рассматриваемых объектов.

Корректировка на местоположение

Корректировка приводится в таблице далее.

Таблица 58: Зонирование территорий населенных пунктов⁶¹

Типовые зоны в пределах области	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Таблица 59: Отношения цен объекта недвижимости в пределах области, заданные в матричном виде⁶²

Цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,15
	II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
	III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71

⁶¹ Источник информации: Классификация типовых территориальных зон, Таб. 16, стр.72. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁶² Источник информации: Отношение цен объекта недвижимости по районам области по отношению к областному центру. Таб. 19, стр.75. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,66
V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

Таблица 60: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	Нижегородская обл, Дзержинск г, Лермонтова ул, д.20	Нижегородская область, Арзамасский район, пос. Пошагово, ул. Нагорна	Нижегородская область, Воротынский район, с.Кекино, ул.Новосельская д.28
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах области (в соответствии с таблицей: Зонирование территорий населенных пунктов)	V	I	V	V
Корректировка в зависимости от типовой зоны		0,46	1,00	1,00

Корректировка на масштаб (площадь): Чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше его стоимость. Корректировка приводится в виде матрицы.

Таблица 61: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁶³

Площадь, кв.м.		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Таблица 62: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются	Площадь объекта-аналога №1	Площадь объекта-аналога №2	Площадь объекта-аналога №3
Площадь объекта	32,4	290,8	229,1	45,9
Корректировка на масштаб		1,03	1,03	1

⁶³ Источник информации: Корректировка на масштаб. Таб. 52, стр.156. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

Корректировка на функциональное назначение здания /помещения

При поиске и выборе сравнимых объектов Оценщик руководствовался тем, что объекты сравнения в первую очередь были сопоставимы по признаку их потенциального использования (основного функционального назначения площадей), поэтому корректировка равна 1.

Корректировка на состояние объекта

Состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его стоимость. Для того, чтобы учесть различие в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки Оценщик использовал следующую матрицу.

Таблица 63: Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога* (матрица А)

Состояние объекта аналога	Состояние объекта оценки					
	хорошее	вполне удовлетворительное	удовлетворительное	не вполне удовлетворительное	неудовлетворительное	ветхое
хорошее	1,00	0,89	0,79	0,68	0,53	0,34
вполне удовлетворительное	1,12	1,00	0,88	0,76	0,59	0,38
удовлетворительное	1,27	1,13	1,00	0,87	0,67	0,43
не вполне удовлетворительное	1,46	1,31	1,15	1,00	0,77	0,50
неудовлетворительное	1,90	1,70	1,50	1,30	1,00	0,65
ветхое	2,92	2,62	2,31	2,00	1,54	1,00

Таблица 64: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁶⁴

Состояние	Физический износ, %	Физический износ, среднее значение (в долях единицы)
Хорошее	0-10	0,050
Вполне удовлетворительное	11-20	0,150
Удовлетворительное	21-30	0,250
Не вполне удовлетворительное	31-40	0,350
Неудовлетворительное	41-60	0,500
Ветхое	61-75	0,675
Непригодное (аварийное)	75 и выше	0,875

*Каждой i-й строке матрицы соответствует определенное возможное физическое состояние, характеризующееся определенным уровнем физического износа объекта аналога. Каждому j-му столбцу матрицы соответствует определенное возможное физическое состояние объекта оценки, характеризующееся определенным уровнем физического износа.

Корректировка на физическое состояние(матрица А) рассчитывается по следующей формуле :

$$a_{ij} = (1-I_j)/(1-I_i)$$

где:

a_{ij} - величина корректировки на физическое состояние

⁶⁴ Источник информации: www.proocenka.ru/documents (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

I_j - среднее значение величины физического износа соответствующее j-му состоянию объекта оценки

I_i - среднее значение величины физического износа соответствующее i-му состоянию объекта аналога

Таблица 65: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние здания)⁶⁵

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние объекта оценки	удовлетворительное			
Состояние объекта аналога		неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)		1,5	1,5	1,5

В объявлениях по продаже объектов-аналогов не указано состояние зданий, Оценщик делает допущение о том, что здания находятся в неудовлетворительном состоянии (Оценщик руководствуется следующими соображениями: объекты-аналоги №1 и 3 торги не состоялись (отсутствуют желающие купить данные объекты, главную роль может играть состояние объектов, так же следует учесть тот факт, что зачастую муниципальное имущество как правило имеет плачевное состояние).

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Объекты-аналоги имеют электроснабжение, корректировка не применяется. В объявлениях по продаже объектов-аналогов не указаны подведенные коммуникации, учитывая специфику объектов, Оценщик делает допущение о том, что здания имеют в качестве подведенных коммуникаций электроснабжение.

Корректировка на НДС. Стоимость объектов-аналогов указана с учетом НДС, корректировка не применяется.

Таким образом, стоимость имущества, полученная сравнительным подходом, составляет:

Таблица 66: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(сравнительный подход), руб. с НДС
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	21348,54

⁶⁵ На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналогов

12.2.2 Доходный подход

Методика оценки

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

Использование доходного подхода основано на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Доходный подход обычно используется для оценки комплекса объектов, так как доход приносит не единичный объект, а целый комплекс объектов, и вычлнить доход для конкретного объекта не представляется возможным.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость имущества определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный метод путем пересчета ожидаемых доходов от объекта оценки в настоящую стоимость.

Определение стоимости недвижимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости. Собственник не продаст свой объект недвижимости по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

В общем виде формула для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода может быть представлена в виде:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{D_t}{(1+r)^t} + \frac{FV_n}{(1+r)^n}$$

где:

PV – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода;

FV_n - прогнозная стоимость объекта недвижимости, относящаяся к n-му периоду (стоимость реверсии, терминальная стоимость);

r – ставка дисконтирования, равная требуемой доходности вложений, отражает характерную для данного сегмента рынка доходность инвестиций в недвижимость с учетом неопределенности и риска;

D_t – чистый операционный доход, который ожидается получить от использования объекта недвижимости в t-й прогнозный период (год). Предполагается, что доходы фиксируются на конец года. В случае авансовых платежей или ежемесячных платежей эту величину следует соответствующим образом корректировать.

n – прогнозный период времени.

Однако для многих типовых ситуаций, характерных для оценки доходной недвижимости, общая формула переходит в компактное выражение:

$$PV = D1 / R$$

где:

PV – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода;

D1 – чистый операционный доход, который ожидается получить от использования объекта недвижимости в 1-ый прогнозный период (год);

R – коэффициент, который характеризует соотношение между рыночной стоимостью объекта недвижимости и ожидаемым в первый прогнозный год чистым доходом, который

рассчитывает получить собственник недвижимости от сдачи ее в аренду по рыночным ценам. Этот коэффициент называют коэффициентом капитализации, а метод, основанный на расчете рыночной стоимости по формуле – методом прямой капитализации. Для практической реализации такого метода необходимо предварительно определить коэффициент капитализации.

Чтобы рассчитать коэффициент капитализации, следует установить влияние на него различных факторов.

Прежде всего, его численное значение определяется доходностью альтернативных инвестиций с рисками, равными риску, ассоциируемому с получением дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, которая используется как ставка дисконтирования. Во-вторых, он зависит от ожиданий рынка относительно роста/падения цен на недвижимость и ожидаемых изменений рыночных арендных ставок в прогнозный период. Также важным фактором, влияющим на величину коэффициента капитализации, является остаточный срок службы или величина обесценивания объекта за прогнозный период. Используя расчетные формулы для конкретных типовых ситуаций, можно в каждом конкретном случае рассчитать коэффициент капитализации и на основании него оценить рыночную стоимость объекта недвижимости. Однако практическая реализация такого способа сталкивается с серьезными затруднениями: весьма сложно оценить ожидания рынка относительно дальнейшего движения цен недвижимости, трудно спрогнозировать остаточный срок службы объекта и т. п.

На практике получил распространение метод определения коэффициента капитализации, основанный на анализе рыночных данных – метод рыночной экстракции.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

В данном отчете применен метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации.

Согласно ФСО №7 (от 25.09.2014г. №611, п. 23в), «метод прямой капитализации применяется для оценки объекта недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыноку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объекта недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту».

Применение данного метода обусловлено тем, что оцениваемый объект недвижимого имущества способен генерировать доходы, стабильные по времени, не требует на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. В этом методе для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный методом рыночной экстракции на основе анализа данных о коэффициентах капитализации активов, аналогичных оцениваемому активу. Оцениваемый объект соответствует требованиям данного метода, поэтому в настоящей оценке применяется именно этот метод.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал (подразделяющийся на *метод дисконтирования денежных потоков* и на *метод капитализации по расчетным моделям*).

Согласно ФСО №7 (от 25.09.2014г. №611, п. 23г), «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»; Данный метод может использоваться для оценки объекта недвижимости, которые генерируют или могут генерировать потоки доходов с любым законом изменения, а также предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года прогноза.

Метод дисконтирования денежных потоков не применялся, так как не предоставляется возможным без значительной погрешности в вычислениях спрогнозировать потоки доходов, которые рассматриваемый объект недвижимости способен обеспечивать в будущем.

Согласно ФСО №7 (от 25.09.2014г. №611, п. 23д), «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»

При данном методе для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем. Данный метод не применялся, так как не предоставляется возможным проследить динамику изменения доходов рассматриваемого объекта недвижимости в будущем.

Процесс оценки

Метод прямой капитализации выражается следующей формулой (компактное выражение):

$$PV=DI / R$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта недвижимости;

DI - чистый операционный доход (ЧОД);

R - общая ставка капитализации.

Таким образом, метод прямой капитализации представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Для определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации необходимо:

1. Определить среднюю величину чистого операционного дохода от использования объекта за год (ЧОД).
2. Рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному доходу (*R*).

Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

1. определение потенциального валового дохода;
2. определение действительного валового дохода;
3. определение операционных расходов
4. определение чистого операционного дохода как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами.

**Расчет потенциального валового дохода,
действительного валового дохода**

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учёта потерь и расходов. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости.

Определение арендной ставки проводилось на основе сбора и анализа информации по стоимостным показателям арендных ставок сопоставимых объектов.

Следует отметить, что в качестве аналогов были отобраны объекты, схожие с объектом оценки по основным параметрам с учетом результатов анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Ставка (цена) аренды, обычно указывается в рублях за кв. м общей площади в год, либо за все помещение в месяц (последнее чаще встречается при аренде торговых площадей). Ставка аренды различна для разных классов помещений, она зависит от расположения здания и других факторов на рынке недвижимости.

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{Аст} \times S, \text{ где}$$

Аст - средняя ставка аренды Объекта оценки;

S - площадь Объекта оценки.

Расчет арендной ставки производился сравнительным подходом, методом сравнения продаж

Методика применения метода сравнения продаж, а также основные этапы применения метода сравнения продаж приведены в пункте: «Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости: здание и земельный участок», пп. «Сравнительный подход».

Подбор объектов аналогов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁶⁶.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки был произведен анализ предложений по аренде подобных объекта недвижимости из открытых источников. Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. В результате оценщиком было отобрано 3 объекта-аналога №1, №2 и №3, как наиболее сопоставимые по своим характеристикам с объектом недвижимости, представленным к оценке. **В расчетах использовались объекты -аналоги здания без учета стоимости прав на земельный участок.**

Обоснование выбора единиц сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

За единицу сравнения принимаем арендную ставку одного квадратного метра в месяц общей площади объекта.

Полученные откорректированные данные по стоимости 1 кв.м. площадей нескольких аналогичных объектов, используем для суммирования с распределенными весами:

$X = X_1B_1 + X_2B_2 + \dots + X_nB_n$, где:

X_1, X_2, \dots, X_n - стоимость 1 кв.м. сравниваемого объекта по данным наблюдений;

⁶⁶ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г. №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

B1, B2.....Bn — веса.

Внесение корректировок

Арендные ставки аналогов были скорректированы с учетом отличий от оцениваемой недвижимости. Поправки рассчитываются по методикам, изложенным в разделе «Сравнительный подход». Корректировки проводятся на кумулятивной основе.

Таблица 67: Описание подобранных объектов - аналогов

параметр	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3
тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
размер арендной платы, (руб*месяц)	50000	-	9065,07
размер арендной платы, (руб/м ² *месяц)	39,62	30,11	6,99
условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
юридические передаваемые права на улучшение	право аренды	право аренды	право аренды
условия финансирования	типичные	типичные	типичные
состояние рынка (цена / oferta)	оферта	оферта	цена
условия рынка (дата oferty / продажи)	май 2017г.	май 2017г.	апрель 2017г.
местоположение объекта-аналога	Нижегородская обл, г.Дзержинск	Нижегородская область, Тоншаевский район, п. Буреполом, ул. Октябрьская, д. 13а	Нижегородская обл, Ардатовский р-н, Размазлей с, Центральная ул
размер (площадь) объекта аналога, м2	1262	110,7	1296
назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
описание объекта-аналога	Производственно-складское здание с административно-офисной частью. Ремонт был выполнен в 70% всего цеха. Новая кровля, на территории завода "Заря" рядом с КПП, электричество 15 кВт, газифицировано.	Нежилое одноэтажное кирпичное здание, общей площадью 110,7 кв.м.	нежилое здание (зерносклад на 1000 тонн); 1 этаж Технические характеристики: одноэтажное нежилое здание, закр=пленное на праве оперативного управления за ГБПОУ НО «Ардатовский аграрный техникум»; помещение в удовлетворительном состоянии.
состояние объекта (здания)	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
подведенные коммуникации ⁶⁷	электроснабжение отопление	электроснабжение	электроснабжение
источник информации	http://www.giperenn.ru/arend	https://torgi.gov.ru/restricted	https://torgi.gov.ru/restricted

⁶⁷ Информация о подключенных коммуникациях объекта-аналога №1 была получена на основании интервьюирования контактных лиц, указанных в объявлении.

	a-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-id1738634	/notification/notificationView.html?notificationId=20953474&lotId=20953640&prevPageN=48	/notification/notificationView.html?notificationId=19928634&lotId=19928781&prevPageN=48
<i>контактная информация</i>	Катерина RealtyNN 8-903-602-49-04	Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества	Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества
<i>Коммунальные платежи</i>	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату	Включены в арендную плату
<i>НДС</i>	Включен	Включен	Включен

Таблица 68: Внесение корректировок

корректировки	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3
Величина оферты (руб/м2*месяц)	39,62	30,11	6,99
Корректировка на условия продажи	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	39,62	30,11	6,99
Корректировка на юридические передаваемые права	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	39,62	30,11	6,99
Корректировка на условия финансирования	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	39,62	30,11	6,99
Корректировка на состояние рынка (торг, отличие цены предложения от цены сделки)	0,79	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	31,3	30,11	6,99
Корректировка на условия рынка (время предложения)	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	31,3	30,11	6,99
Корректировка на местоположение	0,54	1,00	1,00
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	16,9	30,11	6,99
Корректировка на масштаб (площадь)	1,25	1,03	1,25
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	21,13	31,01	8,74
Корректировка на функциональное назначение	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	21,13	31,01	8,74
Корректировка на физическое состояние объекта	1,00	1,50	1,00
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	21,13	46,52	8,74
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций	0,72	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	15,21	46,52	8,74

Корректировка на состав арендной ставки	1	1	0,83
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	15,21	46,52	7,26
Корректировка на НДС	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	15,21	46,52	7,26
Вес аналога*	0,23	0,38	0,38
Вклад аналога (руб/м2*месяц)	3,51	17,89	2,79
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	24,19		
Средняя арендная ставка (руб/м2*месяц) (округленно) с НДС**	24		

* - Величина рыночной стоимости 1 кв.м. арендной ставки определяется с использованием весовых коэффициентов. Расчет весовых коэффициентов производился математическим способом.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле⁶⁸:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Таблица 69: Расчет весового коэффициента

Параметр	аналог 1	аналог 2	аналог 3	сумма
количество корректировок	4	2	2	8
вес аналога (K)	0,23	0,38	0,38	1

** - Итоговая стоимость права пользования (права аренды) оцениваемого объекта определяется по формуле:

Ст = (Ц откор.*Вп)х S,

C= (Ц откор.*Вп),

Ст=C х S, где:

Цоткор. - откорректированная величина оферты стоимости соответствующего аналога;

Вп — весовые проценты соответствующего аналога;

n - номер аналога;

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на условия продажи

Поправки на условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца, условия продажи существенно влияют на цены сделки. В арендные ставки аналогов корректировка по данному фактору не вводилась, поскольку не выявлено наличие нерыночных отношений между арендодателем и арендатором.

Корректировка на состав передаваемых прав

Корректировка не применяется, т.к. аналоги переходят на праве аренды.

⁶⁸ Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе, Слепцов С.В.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка 0%.

Корректировка на состояние рынка (торг)

Стоимость права аренды на объекты-аналоги является начальной ценой при проведении аукциона, определенной на основании оценки рыночной стоимости объектов-аналогов. Таким образом, корректировка на торг не применяется, к объекту-аналогу №2 поскольку начальной ценой предмета аукциона по продаже объекта является рыночная стоимость такого объекта, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Корректировка применяется к объекту-аналогу №1, т.к. данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров об аренде недвижимости между собственником и арендатором. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг в размере 21% (коэф. 0,79)⁶⁹.

Корректировка на условия рынка (время продажи)

Величина корректировки на дату продажи была принята равной 1 по всем объектам аналогам, т.к. за период времени между датой оферты (даты сделки) и датой проведения оценки не было серьезных изменений конъюнктуры рынка рассматриваемых объектов.

Корректировка на местоположение

Корректировка приводится в таблице далее.

Таблица 70: Зонирование территорий населенных пунктов⁷⁰

Типовые зоны в пределах города	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Таблица 71: Отношения цен объекта недвижимости в пределах области, заданные в матричном виде⁷¹

Арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,37	1,72	2,11
	II	0,81	1,00	1,19	1,50	1,84
	III	0,73	0,84	1,00	1,37	1,68

⁶⁹ Источник информации: Скидки на арендные ставки. Таб. 29, стр.175. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁷⁰ Источник информации: Классификация типовых территориальных зон, Таб. 16, стр.72. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁷¹ Источник информации: Отношение арендных ставок объекта недвижимости по районам области по отношению к областному центру. Таб. 20, стр.75. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

	IV	0,58	0,67	0,73	1,00	1,63
	V	0,47	0,54	0,59	0,61	1,00

Таблица 72: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	Нижегородская обл, г.Дзержинск	Нижегородская область, Тоншаевский район, п. Буреполом, ул. Октябрьская, д. 13а	Нижегородская обл, Ардаатовский р-н, Размазлей с, Центральная ул
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах области (в соответствии с таблицей: Зонирование территорий населенных пунктов)	V	II	V	V
Корректировка в зависимости от типовой зоны		0,54	1	1

Корректировка на масштаб (площадь): Чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше его стоимость. Корректировка приводится в виде матрицы.

Таблица 73: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁷²

Площадь, кв.м.		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Таблица 74: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются	Площадь объекта-аналога №1	Площадь объекта-аналога №2	Площадь объекта-аналога №3
Площадь объекта	32,4	1262	110,7	1296
Корректировка на масштаб		1,25	1,03	1,25

⁷² Источник информации: Скидка на торг. Неактивный рынок. Таб. 52, стр.156. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

Корректировка на функциональное назначение здания /помещения

Корректировка не применяется, т.к. при поиске и выборе сравнимых объектов Оценщик руководствовался тем, что объекты сравнения в первую очередь были сопоставимы по признаку их потенциального использования (основного функционального назначения площадей).

Корректировка на состояние объекта

Состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его стоимость, а соответственно и на арендную плату за объект недвижимости. Для того, чтобы учесть различие в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки Оценщик использовал следующую матрицу.

Таблица 75: Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога* (матрица А)

Состояние объекта аналога	Состояние объекта оценки					
	хорошее	вполне удовлетворительное	удовлетворительное	не вполне удовлетворительное	неудовлетворительное	ветхое
хорошее	1,00	0,89	0,79	0,68	0,53	0,34
вполне удовлетворительное	1,12	1,00	0,88	0,76	0,59	0,38
удовлетворительное	1,27	1,13	1,00	0,87	0,67	0,43
не вполне удовлетворительное	1,46	1,31	1,15	1,00	0,77	0,50
неудовлетворительное	1,90	1,70	1,50	1,30	1,00	0,65
ветхое	2,92	2,62	2,31	2,00	1,54	1,00

Таблица 76: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁷³

Состояние	Физический износ, %	Физический износ, среднее значение (в долях единицы)
Хорошее	0-10	0,050
Вполне удовлетворительное	11-20	0,150
Удовлетворительное	21-30	0,250
Не вполне удовлетворительное	31-40	0,350
Неудовлетворительное	41-60	0,500
Ветхое	61-75	0,675
Непригодное (аварийное)	75 и выше	

*Каждой i-й строке матрицы соответствует определенное возможное физическое состояние, характеризующееся определенным уровнем физического износа объекта аналога. Каждому j-му столбцу матрицы соответствует определенное возможное физическое состояние объекта оценки, характеризующееся определенным уровнем физического износа.

Корректировка на физическое состояние(матрица А) рассчитывается по следующей формуле:

⁷³ Источник информации: www.proocenka.ru/documents (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

$$a_{ij} = (1 - I_j) / (1 - I_i)$$

где:

a_{ij} - величина корректировки на физическое состояние

I_j - среднее значение величины физического износа соответствующее j -му состоянию объекта оценки

I_i - среднее значение величины физического износа соответствующее i -му состоянию объекта аналога

Таблица 77: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние здания)⁷⁴

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние объекта оценки	удовлетворительное			
Состояние объекта аналога		удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)		1	1,5	1

В объявлении о продаже объекта-аналога №2 не указано состояние здания, Оценщик делает допущение о том, что здание находится в неудовлетворительном состоянии.

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Объекты-аналоги №2 и №3, как и объект, представленный к оценке, имеют в качестве подключенных коммуникаций: электроснабжение. В объявлениях не указаны какие коммуникации у объектов, исходя из назначения и использования объектов сдаваемых в аренду, Оценщик делает допущение о том, что у данных объектов-аналогов, подведенные коммуникации: электроснабжение.

Объект-аналог №1 имеет электроснабжение и отопление. В связи с этим, необходимо применить понижающую корректировку на коммуникации.

Корректировка на отсутствие отопления составляет 0,72⁷⁵

Корректировка на состав арендной ставки

В стоимость арендной ставки объектов-аналогов №1 и 2 не включены коммунальные услуги, корректировка не применяется. Корректировка применяется к объекту-аналогу №3 и составляет 0,83⁷⁶ (расчет корректировки проведен математическим методом по формуле: $1/1,2 = 0,83$)

Корректировка на НДС. Корректировка не применяется.

⁷⁴ На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

⁷⁵ Источник информации: Корректировка на наличие отопления. Таб. 64, стр.186. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁷⁶ Источник информации: Корректировка на состав арендной ставки Таб. 86, стр.251. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Таблица 78: Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду (с учетом застроенной площади земельного участка)

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Площадь помещения, которое можно сдать в аренду, м²	Средняя арендная ставка по аренде помещения (рублей/м²*месяц)	ПВД_{аренда} (рублей в год)*
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	32,4	24	777,6

*- ПВД_{аренда} = Площадь помещения, которое можно сдать в аренду (м²) * Средняя арендная ставка по аренде помещения (рублей/м²*месяц)*12 месяцев

Определение действительного валового дохода (ДВД) от объекта недвижимости

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 29%⁷⁷ (коэф. 0,71).

Таблица 79: ДВД от объекта недвижимости (с учетом застроенной площади земельного участка)

Объект недвижимости, права на который оцениваются	ПВД_{аренда} (рублей в год)*	Потери от недозагрузки и и несвоевременной уплаты арендной платы, коэф.	ДВД_{аренда}, рублей в год ДВД_{аренда}=ПВД_{аренда} (рублей в год) - Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	777,6	0,71	552,1

Определение величины операционных расходов (ОР)

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между действительным валовым доходом и всеми операционными расходами.

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен

⁷⁷ Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду, т. 3, стр.17 Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду.

Операционные расходы составляют 22% (коэф. 0,78)⁷⁸.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта оценки

Таблица 80 Определение ЧОД (с учетом застроенной площади земельного участка)

Объект недвижимости, права на который оцениваются	ДВД_{всего} улучшения	ОР, коэф. от ДВД	ЧОД= ДВД_{всего} улучшения – ОР, рублей в год
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	552,1	0,78	430,63

Определение коэффициента капитализации для чистого операционного дохода для производственно-складских объектов⁷⁹

В данном отчете применяется **метод прямой капитализации** (определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации).

Коэффициент капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта недвижимости к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер и их величина существенно не изменяется.

Для практической реализации метода прямой капитализации необходимо предварительно определить коэффициент капитализации. В данном отчете ставка капитализации определяется с помощью **метода рыночной экстракции**.

Рыночная экстракция - метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже⁸⁰.

Согласно статье Л. А. Лейфера «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)» (Регистр оценки, №1, 2010), прямой метод определения может использоваться в том случае, когда для интересующего класса объектов оценки можно подобрать достаточное количество объектов, по которым имеются одновременно данные предложений по их продаже и сдаче их же в аренду. Такие данные обычно можно найти по объектам недвижимости, относящимся к развитому сегменту рынка, например, офисные или торговые помещения в крупных городах, где рынок продаж и рынок

⁷⁸ Источник информации: Процент операционных расходов. Неактивный рынок. (универсальные производственно-складские объекты), т. 7, стр.38. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁷⁹ Источник информации: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 76 с.

⁸⁰ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=514>

аренды достаточно развит.

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

$$PV = D_1 / R$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта недвижимости;

D1 - чистый операционный доход;

R - общая ставка капитализации.

Приведенная выше формула показывает, что коэффициент капитализации может быть рассчитан следующим образом:

$$R = D_1 / PV$$

Определенный таким образом коэффициент капитализации характеризует **текущую отдачу** актива. Для объекта недвижимости, принадлежащих к сегменту рынка объекта оценки, факторы, влияющие на коэффициент капитализации, примерно одинаковые. На открытом рынке можно наблюдать цены предложений по продаже и аренде, которые являются случайными величинами, поэтому рассчитанные значения коэффициентов капитализации будут иметь разброс. В связи с этим, следует рассчитать усредненное значение коэффициента капитализации для различных объектов рассматриваемого сегмента рынка.

Сложность при реализации данного метода может возникнуть по причине отсутствия на открытом рынке информации о чистом доходе для каждого объекта. Поэтому Оценщик, чтобы обойти упомянутую сложность, принял решение рассчитать значения арендных ставок по каждому объекту и среднерыночные параметры различных видов затрат, связанных со сдачей объектов в аренду.

Далее следует определить чистый операционный доход, который определяется как действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов.

Операционные расходы - это расходы, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

В связи с тем, что рассчитать численное значение операционных расходов не предоставляется возможным (информация на открытом рынке отсутствует), вывод о величине операционных расходов можно сделать только на основании усредненных данных о доле операционных расходов в доходе.

В случае если на открытом рынке указана величина затрат, то она, как правило, выражается в процентах от базовой арендной ставки (потенциального дохода).

Таким образом, переменные расходы можно выразить в процентах от валового годового дохода⁸¹

$$VE = B * A$$

Тогда чистый операционный доход (*D*) от эксплуатации недвижимости с учетом недозагрузки определяется по формуле:

$$D = \sigma * A - B * A$$

⁸¹ Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

где:

A - годовая арендная ставка без НДС;

b - коэффициент загрузки;

V - рыночная стоимость актива на начало периода;

B - операционные расходы, определяемые как доля от общей суммы ПВД.

Текущая отдача актива a определяется как отношение чистого годового дохода к стоимости недвижимости на начало периода⁸²:

В результате мы получаем следующую формулу:

$$a = A/V * (b - B)$$

Таким образом, необходимо рассчитать

1) соотношение A/V ;

2) коэффициент загрузки;

3) величину операционных расходов.

В настоящем отчете использовался прямой метод расчета, основанный на сопоставлении средних цен и арендных ставок по выделенным локациям сети Интернет (интернет-сайт: <http://www.gipernn.ru/>).

В настоящем отчете использовался прямой метод расчета, основанный на сопоставлении средних цен и арендных ставок по выделенным локациям сети Интернет (база данных оценщика за период 2017 гг. - интернет-сайт: <http://www.gipernn.ru/>).

Данный метод предполагает формирование выборки по объектам, принадлежащим к сегменту рынка: производственно-складская недвижимость, с указанием информации о годовой ставке арендной платы (A) и цене предложения (V). За удельную единицу принимается 1 кв.м. Далее рассчитывается соотношение A / V по каждому объекту. В итоговом результате выводится максимальное, минимальное и среднеарифметическое значение.

В таблице далее приведен расчет значения величины: A / V по коммерческой недвижимости, где:

A - годовая ставка арендной платы;

V - цена предложения

⁸² Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

Таблица 81: Расчет мультипликатора по производственно-складской недвижимости по Нижегородской области

№	описание объекта недвижимости	местоположение	источник информации	общая площадь	Арендная ставка, руб. в год с НДС (без комм. платежей) (А) ⁸³	скидка на торг, коэф. ⁸⁴	A/V*торг, %
					Цена предложения, руб. с НДС (V)		
1	Помещение площадью 196м2 на площади Дзержинского, дом 5, отдельный вход со двора, цоколь нежилого административного 4-х этажного здания, запасный выход, стихийная парковка, высота потолков более 3 метров.	Нижегородская область, г. Дзержинск, Дзержинского площадь, 5	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id1745130	196	300000	0,90	22,73
					1350000	0,88	
2	нежилое здание – склад 555 кв.м., земельный участок - 3789 кв.м. земли населенных пунктов, разрешенное использование – для производственных нужд. Пол бетон. Возможно провести отопление. Электричество 20 кВт.	Нижегородская область, г.Бор, п.Неклюдова	http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/gorod-bor-id1897061 http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-bor-id1897059	555	666000	0,90	12,38
					5500000	0,88	
3	Производственно складская база, 2000 кв.м. в г.Володарск, ул.Базараная, 21.	Нижегородская область, г.Володарск	http://www.morison.ru/desk.php	2000	1080000	0,90	13,81
					8000000	0,88	
Максимальное значение							22,73
Минимальное значение							12,38
Среднее значение							16,31

⁸³ Арендная ставка, руб. в год рассчитывалась математическим методом $A = A_p \text{ в месяц} * 12$, где 12-месяцев в году.

⁸⁴ Источник информации: Скидка на торг. Активный рынок. Таб. 27, стр.158 Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г. По продаже -12,0 % или коэф.0,88; по аренде -10,0% или коэф.0,90.

Определение коэффициентов B и b

Коэффициент B отражает операционные расходы, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства ДВД.

Операционные расходы составляют 22%⁸⁵

Коэффициент b - коэффициент загрузки, который определяется из анализа рынка аренды.

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 29%⁸⁶.

При этом процент загрузки b будет составлять 71%.

Определение процента текущей отдачи

Таблица 82: расчет текущей отдачи

сегмент	A/V (среднее значение), %	b , %	B , %	A , %
производственно-складская недвижимость	16,31	71	22	7,99

Определение коэффициента капитализации

Как отмечалось ранее, коэффициент капитализации в данном случае совпадает со значением текущей отдачи. В связи с этим, рассчитанное значение текущей отдачи принимается в качестве коэффициента капитализации R при определении рыночной стоимости объекта оценки:

$R=a$

⁸⁵ Источник информации: Процент операционных расходов. Неактивный рынок. , т.7, стр.38. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁸⁶ Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду, т. 3. стр.17 Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

Таблица 83: расчет коэффициента капитализации

сегмент	A, %	R, %
производственно-складская недвижимость	7,99	7,99

Также показатели ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости на дату оценки рассматривались при анализе рынка объекта оценки. Ставка капитализации в сегменте складской недвижимости варьируется от 12% до 13,5% для складских объектов, средневзвешенное значение составляет 12,75 %.

Оценщик, таким образом, принимает решение для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовать средний показатель ставки капитализации.

Таблица 84: расчет коэффициента капитализации

R, %	R, %	R, %
12,75	7,99	10,37

Капитализация чистого операционного дохода

Таблица 85

Объект недвижимости, права на который оцениваются	ЧОД, руб. в год с НДС и без коммунальных услуг	R улучшения	$C_{\text{доходный подход}} = \text{ЧОД} / R_{\text{улучшения}}$, руб.
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	430,63	10,37	4152,7

Таким образом, стоимость имущества, полученная доходным подходом, равна:

Таблица 86: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках доходного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С (доходный подход), руб. с НДС
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	4152,7

13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости

Согласование результатов, полученных различными подходами

Применяя различные подходы к оценке рыночной стоимости права собственности на объекты недвижимости, права на которые оцениваются, мы пришли к следующим результатам:

Таблица 87: Результаты оценки

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	отказ от применения подхода	21348,54	4152,7
земельный участок кадастровый номер: 52:12:0100005:897, площадь земельного участка 76,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения учебного корпуса техникума и строящегося общежития. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	отказ от применения подхода	1325,09	отказ от применения подхода

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный) для объекта недвижимости: земельный участок кадастровый номер: 52:12:0100005:897, площадь земельного участка 76,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения учебного корпуса техникума и строящегося общежития. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Таблица 88 Согласование результатов

Подход	Вес подхода	Результат подхода, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
затратный	-	отказ от применения подхода	-
сравнительный	1,0	1325,09	1325,09
доходный	-	отказ от применения подхода	-
Сумма вкладов (рублей)			1325,09
Сумма вкладов (рублей) (округленно, шаг на сегменте 1000 рублей)			1300

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости: мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8, является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Согласование результатов полученных в рамках использования сравнительного и доходного подхода будет осуществлено методом анализа иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархий (МАИ):

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. Существует несколько видов иерархий, самые простые из них доминантные, на которых основано дальнейшее рассмотрение метода. После иерархического воспроизведения проблемы возникает вопрос: как установить приоритеты критериев и оценить каждую из альтернатив по критериям, выбрав самую вероятную из них. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметрической матрицы.

Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархий j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

- 1-равная важность;
- 3-умеренное превосходство одного над другим;
- 5- существенное превосходство;
- 7-значительное превосходство;
- 9-очень сильное превосходство;
- 2,4,6,8- промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i, j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j, i) = 1/b$. При сравнении элементов иерархии в основном ставят следующие вопросы:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

При сравнении критериев обычно возникает вопрос, какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив, какая из них более вероятна. Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Метод МАИ позволяет получить информацию о степени нарушения транзитной (порядковой) и численной (кардинальной) согласованности. Для улучшения согласованности рекомендуется поиск дополнительной информации и пересмотр данных, использовавшихся при построении иерархии. Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня в низ. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на который воздействует элемент.

Представим проблему согласования результатов объекта оценки сравнительным и доходным подходом в виде иерархии:

Верхнем уровнем в этой иерархии является основная цель-определение рыночной стоимости

объекта оценки на промежуточном уровне находятся выбранные для данного исследования критерии согласования:

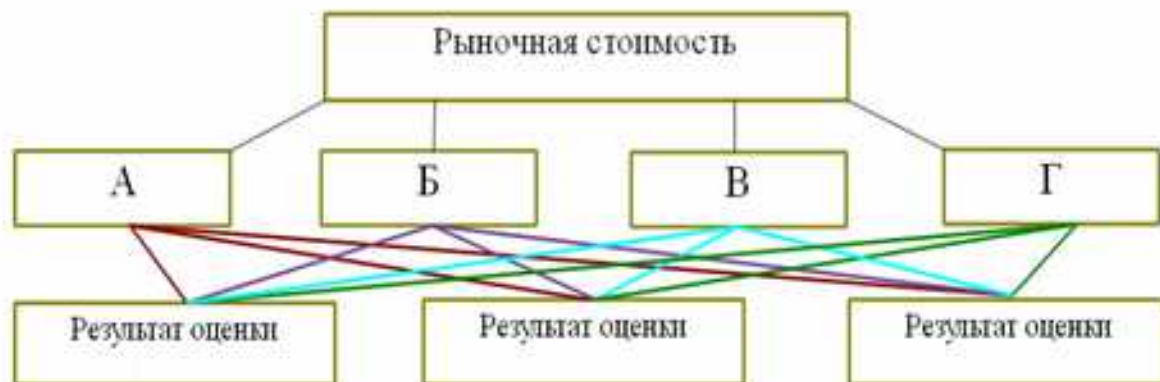


Рисунок 23

А – учет цели оценки;

Б - тип, качество, обширность исходных данных, на основе которых проводится анализ;

В - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г - способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Оценщиком, в процессе исследования вопросов согласования результатов оценки, строится матрица сравнения критериев.

Сравниваются результаты оценки, полученные используемыми подходами, по каждому критерию согласования.

В заключении по данным полученным ранее рассчитываются итоговые весовые коэффициенты подходов оценки.

Таблица 89: Сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования

Критерий	А	Б	В	Г	Оценка критерия	Вес критерия
А	1,00	1,00	0,25	3,00	0,93	0,19
Б	1,00	1,00	1,00	3,00	1,32	0,27
В	4,00	1,00	1,00	6,00	2,21	0,46
Г	0,33	0,33	0,17	1,00	0,37	0,08
Сумма					4,83	1

Сравнивались результаты оценки, полученные двумя подходами: сравнительным (Р), доходным (Д), по каждому критерию согласования.

Далее сравнивались результаты оценки двумя подходами последовательно по каждому критерию согласования (см. таблицы: оценка подходов по критерию А, оценка подходов по критерию Б, оценка подходов по критерию В, оценка подходов по критерию Г).

Таблица 90: Оценка подходов по критерию А (учет цели оценки).

Подходы оценки	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию А
Сравнительный	1	9	3	0,90
Доходный	0,11	1	0,33	0,10
Сумма			3,33	1

Таблица 91: Оценка подходов по критерию Б (тип, качество, обширность исходных данных, по которым проводится анализ)

Подходы оценки	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию Б
Сравнительный	1	9	3	0,90
Доходный	0,11	1	0,33	0,10
Сумма			3,33	1

Таблица 92: Оценка подходов по критерию В (способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания)

Подходы оценки	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию В
Сравнительный	1	9	3	0,90
Доходный	0,11	1	0,33	0,10
Сумма			3,33	1

Таблица 93: Оценка подходов по критерию Г (способность учитывать особенности объекта, влияющие на его стоимость)

Подходы оценки	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию Г
Сравнительный	1	9	3	0,90
Доходный	0,11	1	0,33	0,10
Сумма			3,33	1

В заключении по данным таблиц (сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования, оценка подходов по критерию А, оценка подходов по критерию Б, оценка подходов по критерию В, оценка подходов по критерию Г), рассчитывались итоговые весовые коэффициенты подходов оценки (весовые коэффициенты для согласования подходов оценки) и был рассчитан итоговый результат рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки.

Таблица 94: Весовые коэффициенты для согласования подходов оценки

Подходы оценки	Весовые коэффициенты по критериям и приоритета				Итоговое значение весов для каждого подхода (с учетом округления)
	А	Б	В	Г	
Критерии					
Веса критериев	0,19	0,27	0,46	0,08	
Сравнительный	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Доходный	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Таблица 95

Подходы	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный	0,9
Доходный	0,1

Рыночная стоимость определяется по следующей формуле:

$$PC = PC \text{ сравн.} * 0,9 + PC \text{ дох.} * 0,1$$

Таблица 96: Согласование результатов

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Итоговая величина стоимости объекта, руб. с НДС	Итоговая величина стоимости объекта, руб. с НДС (округленно, шаг на сегменте 1000 руб.)
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	21348,54	0,9	4152,7	0,1	19628,95	20000

14 Вывод о итоговой величине стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, по состоянию на 05 мая 2017 г. составляет:

Таблица 97: Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС) (БЕЗ УЧЕТА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС) (БЕЗ УЧЕТА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК)
мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	20000,00	16949,15

Таблица 98: Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.
земельный участок кадастровый номер: 52:12:0100005:897, площадь земельного участка 76,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения учебного корпуса техникума и строящегося общежития. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8	1300,00

Директор

_____ А.Н. Шибанов

Оценщик

_____ А.Н. Шибанов

Список использованной литературы

Российские нормативные документы

- 1) Гражданский кодекс РФ (части первая и вторая) (с изменениями на дату оценки)
- 2) Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 3) Федеральный стандарт оценки №1: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297).
- 4) Федеральный стандарт оценки №2: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298).
- 5) Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299).
- 6) Федеральный стандарт оценки №7: Оценка недвижимости (ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611).

Литература

- Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
- Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.
- Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с.
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.
- Методологические основы оценки стоимости имущества/ Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. -М.: Интерреклама, 2003. -688с.
- Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г.
- Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога.

Приложения

Таблица 99: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁸⁷

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Таблица 100: Шкала оценки физического состояния помещения⁸⁸

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типичное электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности)	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены

⁸⁷ Источник информации: www.proocenka.ru/documents (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

⁸⁸ Источник информации: Техническое задание на проведение работ по оценке федерального имущества.

	потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).				
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требуется ремонт	требуется ремонт
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятия неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

Таблица 101 Градация по степени ликвидности имущества⁸⁹

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	Легковые транспортные средства
		Грузовые транспортные средства
		Квартиры
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские (логистические) комплексы класса А,В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для

⁸⁹ Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога.

		эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Универсальное оборудование
		Самоходные машины и спецтехника
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Складские помещения, универсальные производственные

		помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями Жилая загородная недвижимость
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города
		Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение
		Специализированное оборудование
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов
		Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием
		Земельные участки сельскохозяйственного назначения
		Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие
		Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни.

Фото объекта недвижимости, права на который оцениваются: мастерская, назначение: нежилое, общая площадь 32,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 52:12:0100006:1883, лит.К. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Семеновский район, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д.8

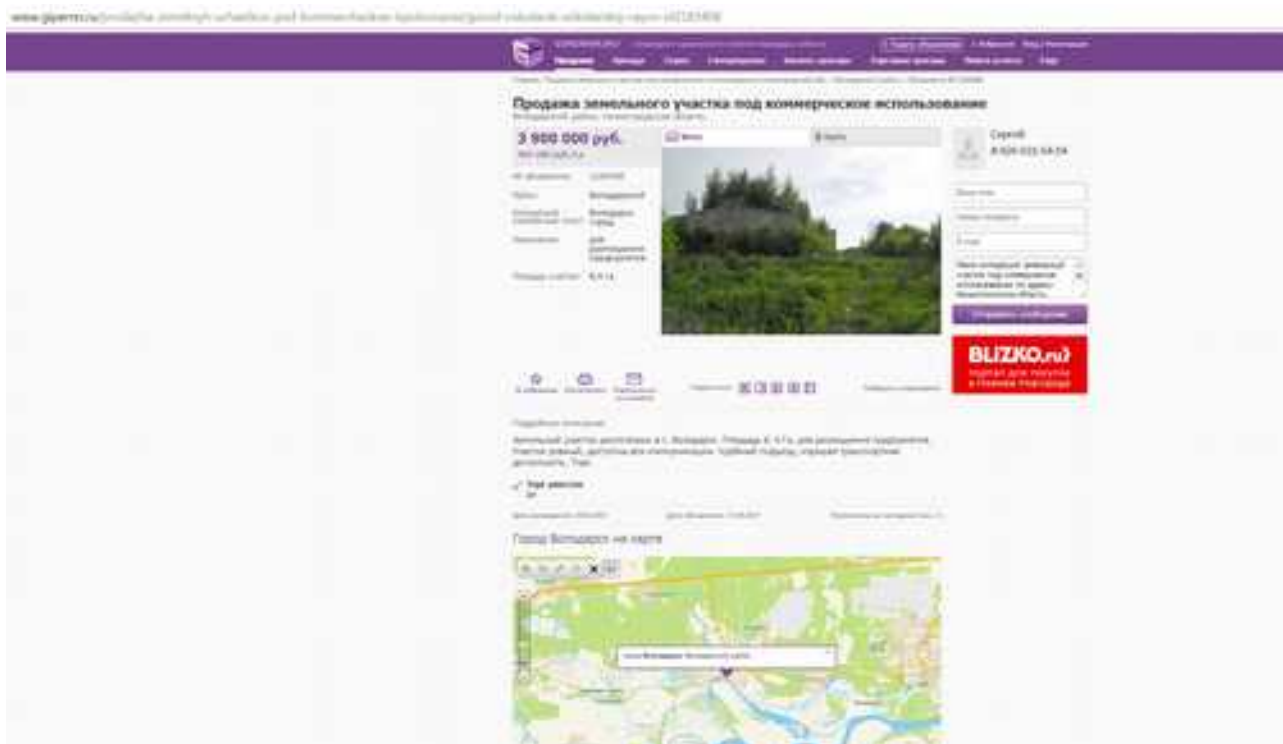


Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов

Подобранные объекты-аналоги, используемые в сравнительном подходе при оценке земельного участка

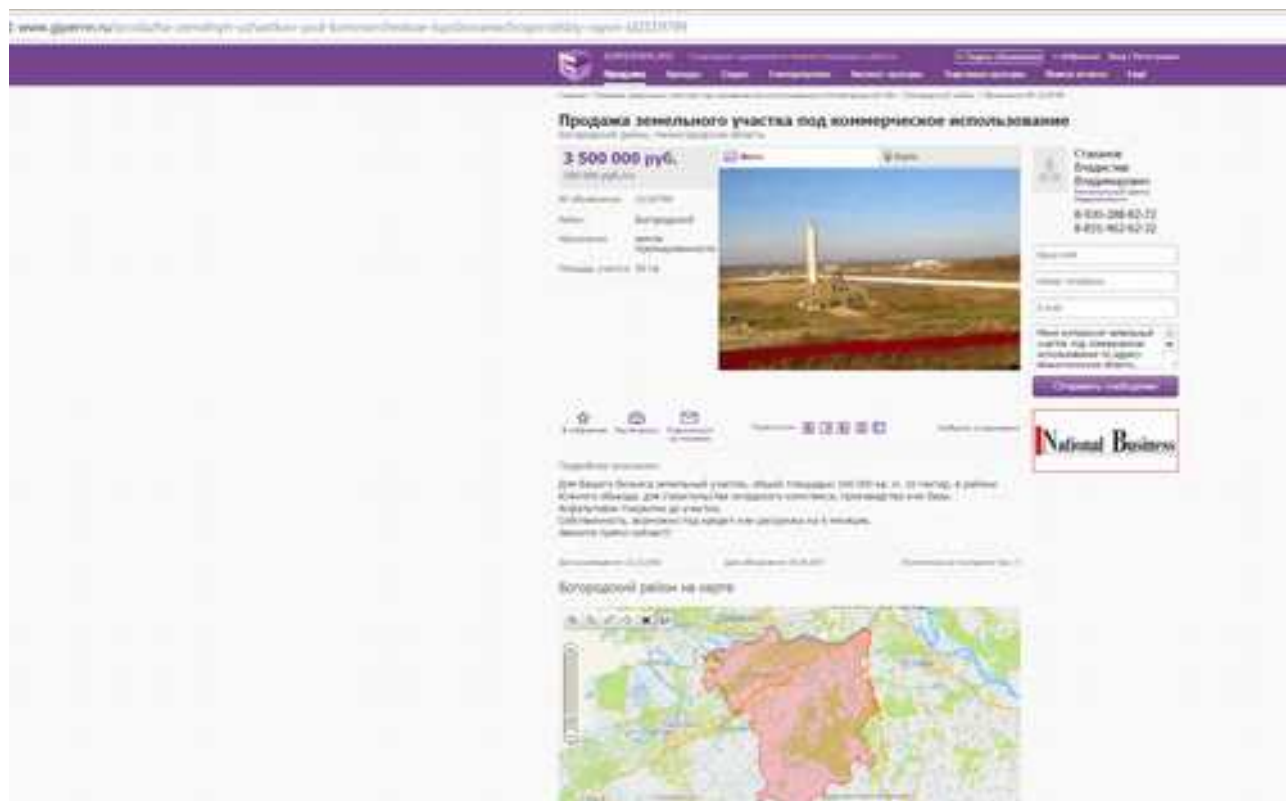
Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/gorod-volodarsk-volodarskiy-rayon-id2183408>



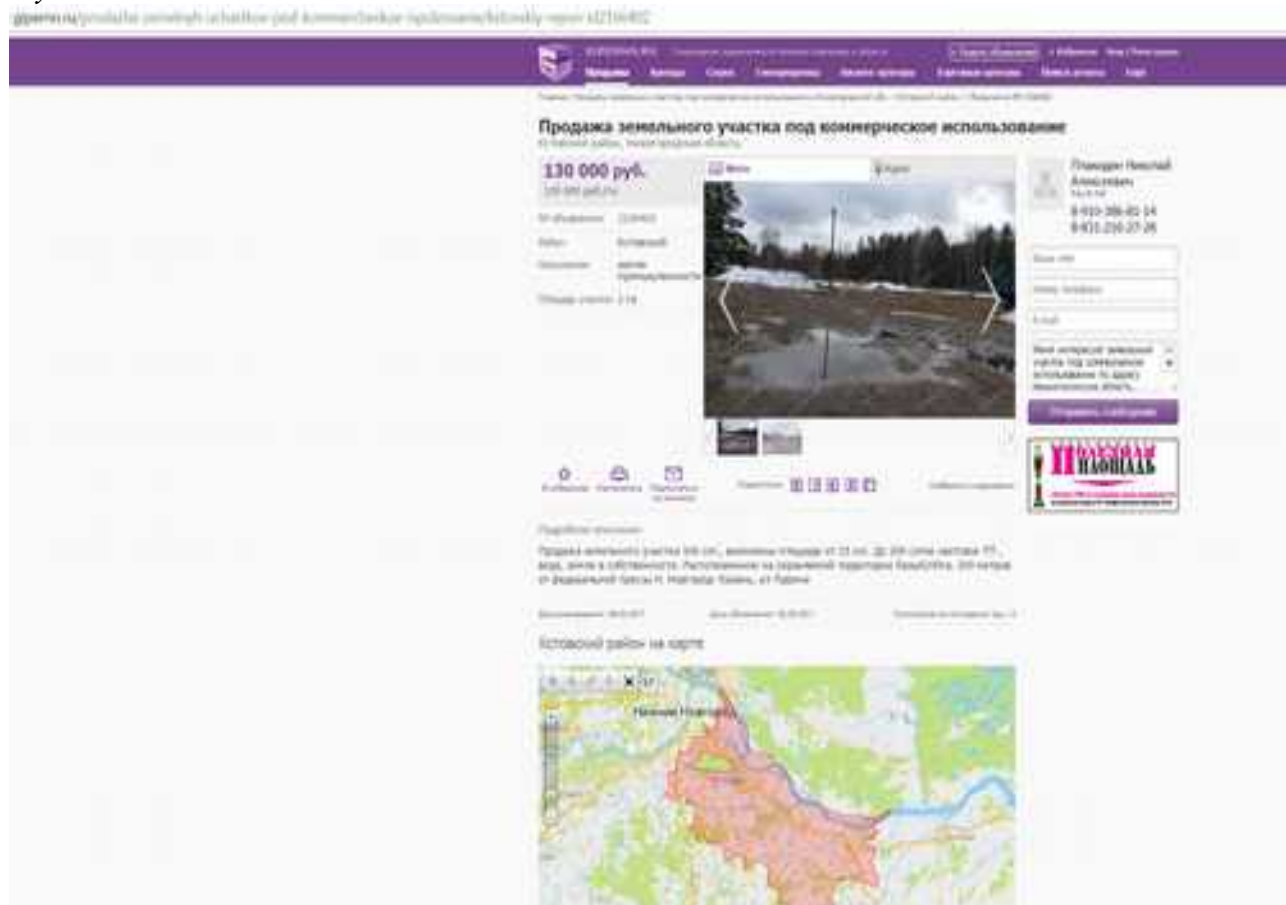
Объект-аналог №2

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/bogorodskiy-rayon-id2119799>



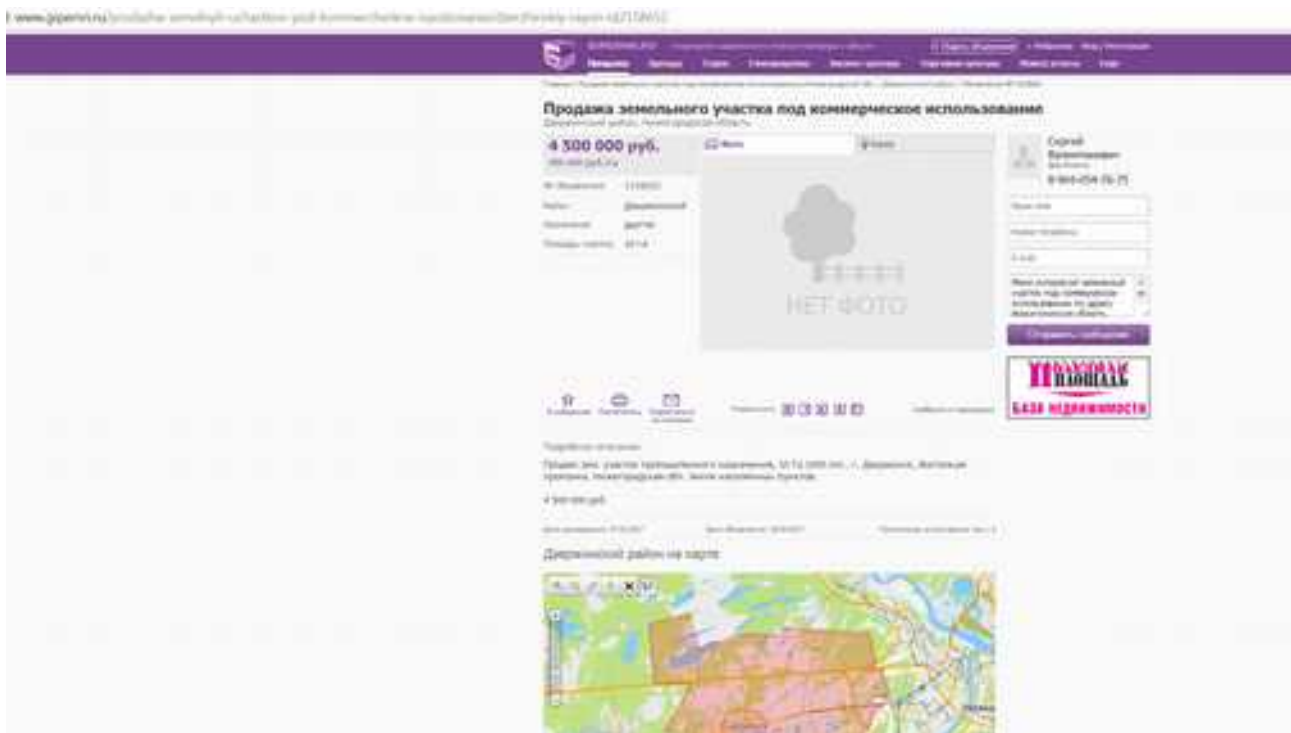
Объект-аналог №3

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/kstovskiy-rayon-id2166402>



Объект-аналог №4

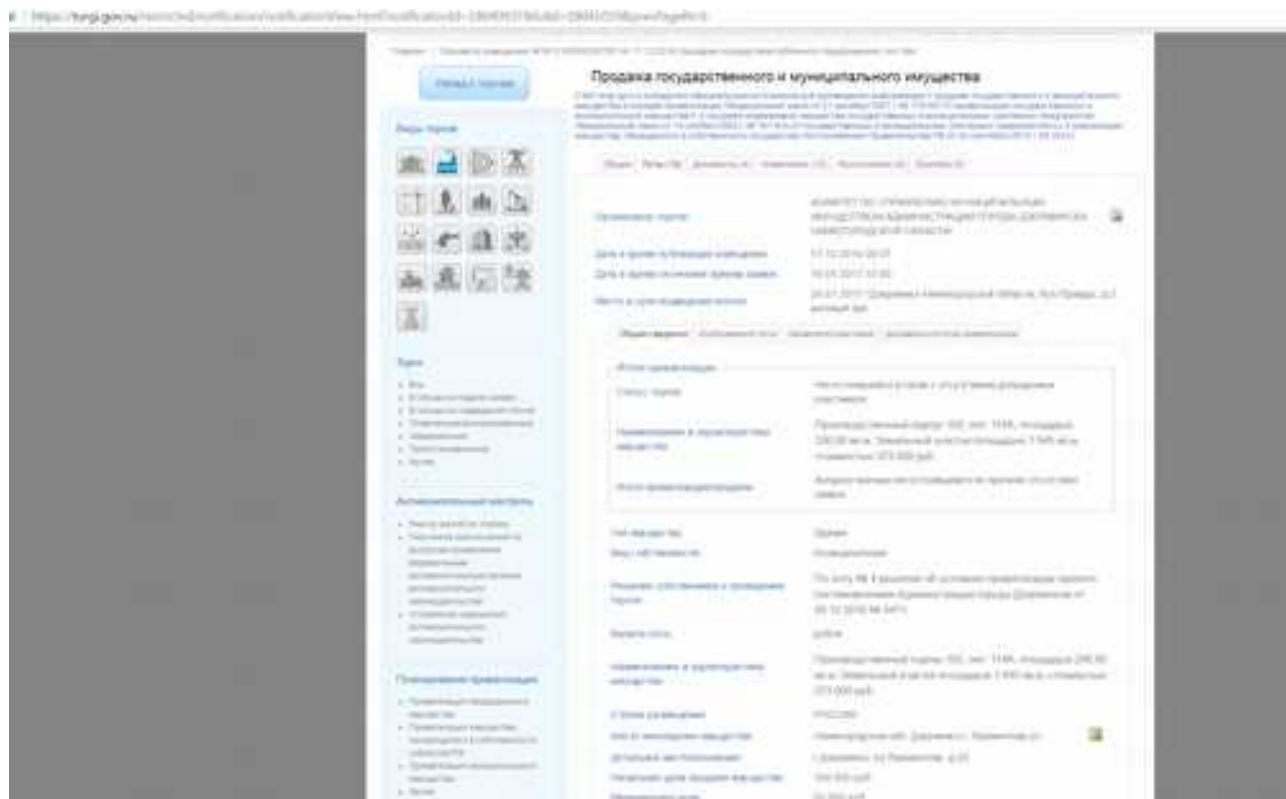
<http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/dzerzhinskiy-rayon-id2158652>



Подобранные объекты-аналоги, используемые в сравнительном подходе

Объект-аналог №1

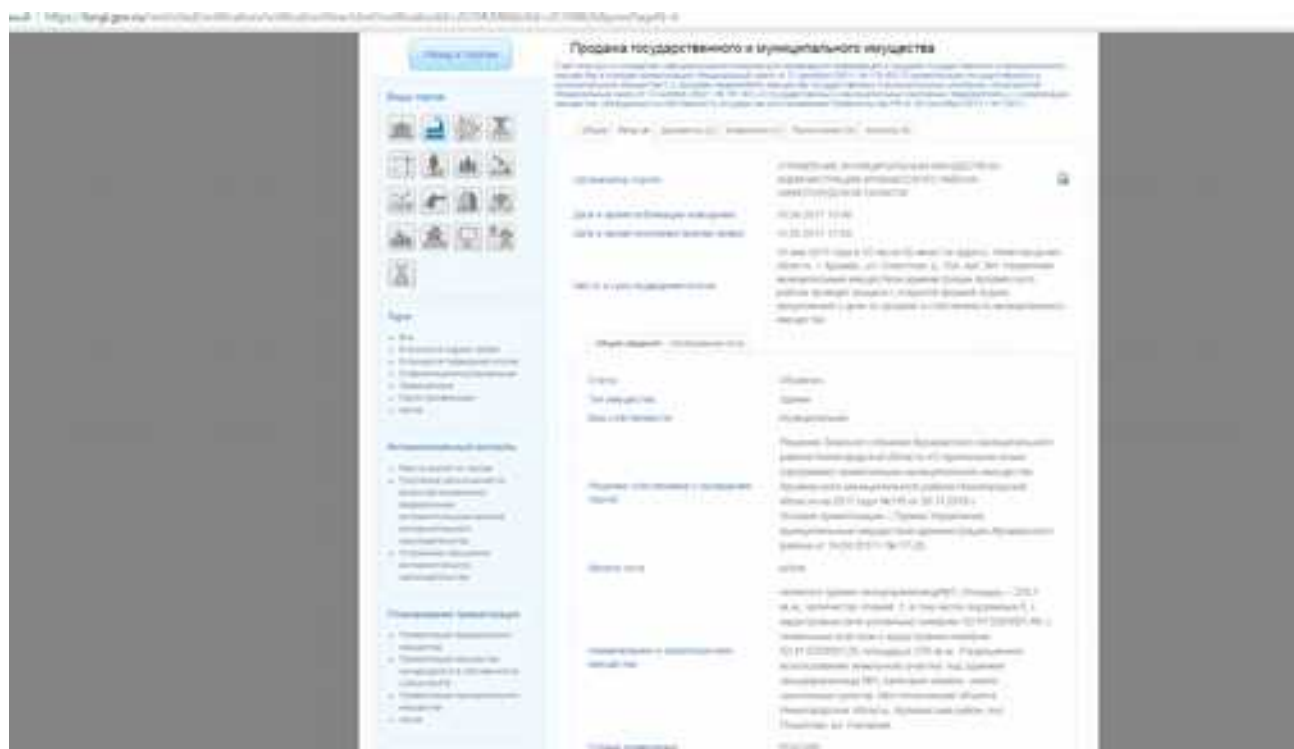
<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18640937&lotId=18641019&prevPageN=6>



№ Лота	Наименование	Адрес	Площадь объекта		Сумма задатка (руб.)	Начальная цена (цена первоначального предложения с учетом НДС) (руб.)	Минимальная цена (цена отсечения) (с учетом НДС) (руб.)	Величина снижения первоначального предложения («шаг понижения») (руб.)	Порядок формирования цены (цена последовательно снижается на «шаг понижения») (руб.)	Величина повышения цены («шаг аукциона») 5% (руб.)
			Общая	в т.ч. подвал						
1.	Корпус 157-градирная, лит. Г28	г.Дзержинск, ул.Лермонтова, д.20	высота 12м	Объем 2598 куб.м	36 000	180 000	90 000	18 000	162 000	9 000
					144 000					
					126 000					
					108 000					
					90 000					
2.	Дачная труба Н-60М, лит. Г34	г.Дзержинск, ул.Лермонтова, д.20	высота 60м		80 400	402 000	201 000	40 200	361 800	20 100
					321 600					
					281 400					
					241 200					
					201 000					
3.	Дачная труба Н-50М, лит. Г55	г.Дзержинск, ул.Лермонтова, д.20	высота 50м		67 000	335 000	167 500	33 500	201 500	16 750
					268 000					
					234 500					
					201 000					
					167 500					
4.	Производственный корпус 165, лит. 114А	г.Дзержинск, ул.Лермонтова, д.20	290,80	0,00	32 800	164 000	82 000	16 400	147 600	8 200

Объект-аналог №2

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=20704298&lotId=20704826&prevPageN=6>



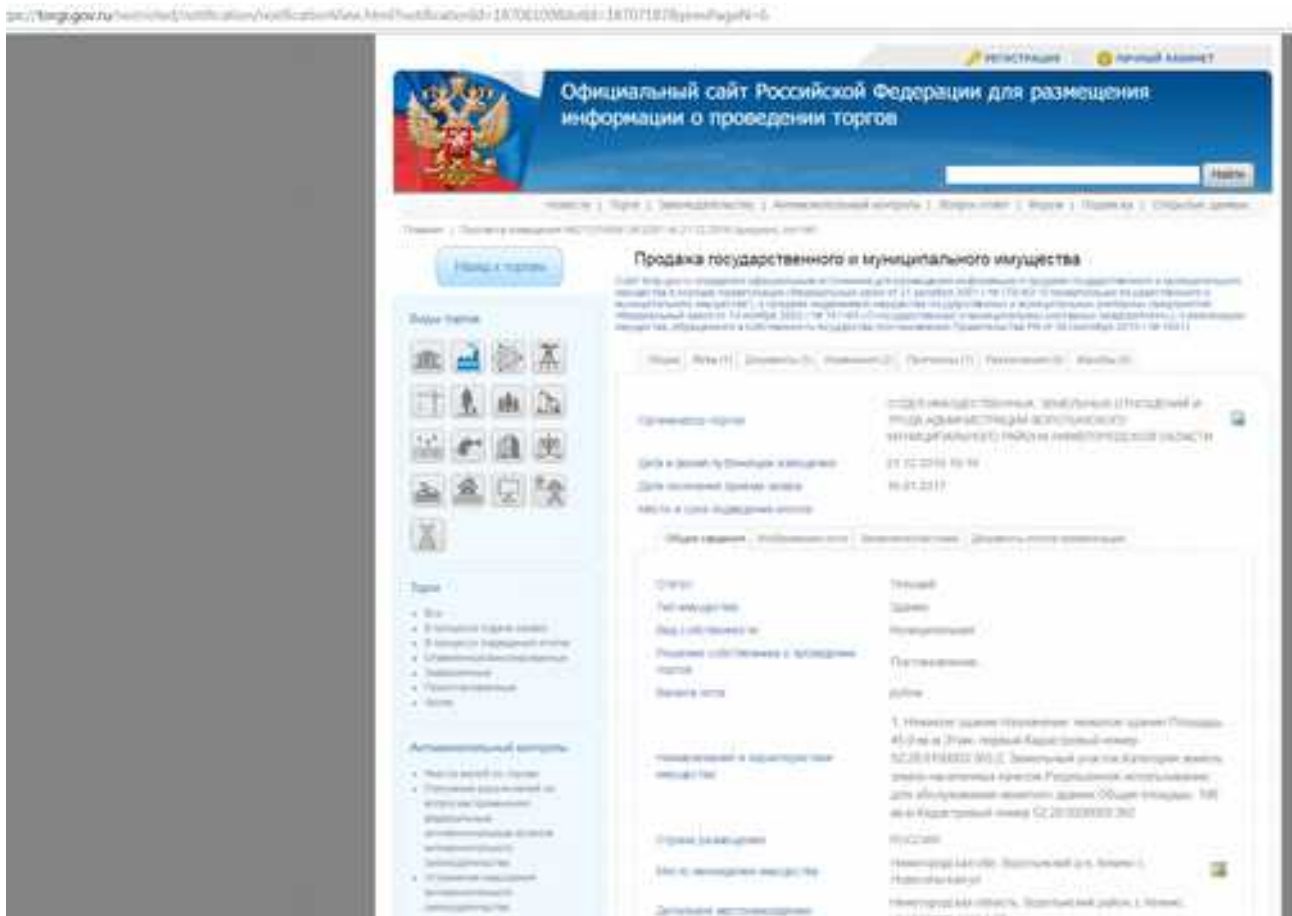
Надежный | <https://torgi.gov.ru/docview/fdcDocViewPage.htm?section=notification&id=20705727>

размер файла

	<p>номер участка 52:41:0206005:1752, вид разрешенного использования – под зданием котельной, категория земель земли населенных пунктов. Местонахождение объекта: Нижегородская область, Арзамасский район, с. Чернуха, ул. Ленина, д. 37</p>	<p>стоимость земельного участка 239000 рублей.</p>		
2.2	<p>некапслое здание овощехранилище№1, площадь – 229,1 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных:0, с кадастровым (или условным) номером: 52:41:0203001:49, с земельным участком с кадастровым номером 52:41:0203001:29, площадью 376 кв.м. Разрешенное использование земельного участка: под зданием овощехранилища №1, категория земель земли населенных пунктов. Местоположение объекта: Нижегородская область, Арзамасский район, пос. Пошатово, ул. Нагорная</p>	<p>127720 рублей. Включая НДС, в том числе стоимость земельного участка – 58280 рублей.</p>	25544	6356

Объект-аналог №3

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18706109&lotId=18707187&prevPageN=6>



Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

О продаже государственного и муниципального имущества

гггггг-мм-дд 2018 г. Правительство Нижегородской области, изданное в г. Нижний Новгород в соответствии со статьями 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Подобранные объекты-аналоги, используемые в доходном подходе

Объект-аналог №1

<http://www.gipermn.ru/arenda-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-id1738634>

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipermn.ru. The listing is for a building for rent in Dzerzhinsk, Nizhny Novgorod region. The main title is 'Аренда здания (г. Дзержинск, Лермонтова улица)'. The price is listed as 50,000 rubles per month, with a note '40 руб./кв.м'. The listing ID is 1738634. The location is Dzerzhinsk, Lermontova Street. The area is 1,262 sq.m. The building is a 1-story industrial warehouse. The listing includes a photo of the building, a plan view, and a map. The contact person is Катерина Рабуфен, with a phone number 8-903-602-49-04. There are buttons for 'В избранное', 'Распечатать', 'Подписать', 'Поплатиться', and 'Сообщить о нарушении'. A detailed description is provided: 'Промышленно-складское здание с административно-офисной частью. Ремонт был выполнен в 70% всего чека. Новая кровля, на территории завода "Заря" рядом с КТП, электричество 15 кВт, газифицировано.' The listing is marked as 'Торг уместен' and 'ДА'. The date of publication is 04.02.2015 and the date of update is 09.08.2017. The listing is also shown on a map of Dzerzhinsk.

Объект-аналог №2

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=20953474&lotId=20953640&prevPageN=48>

Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества

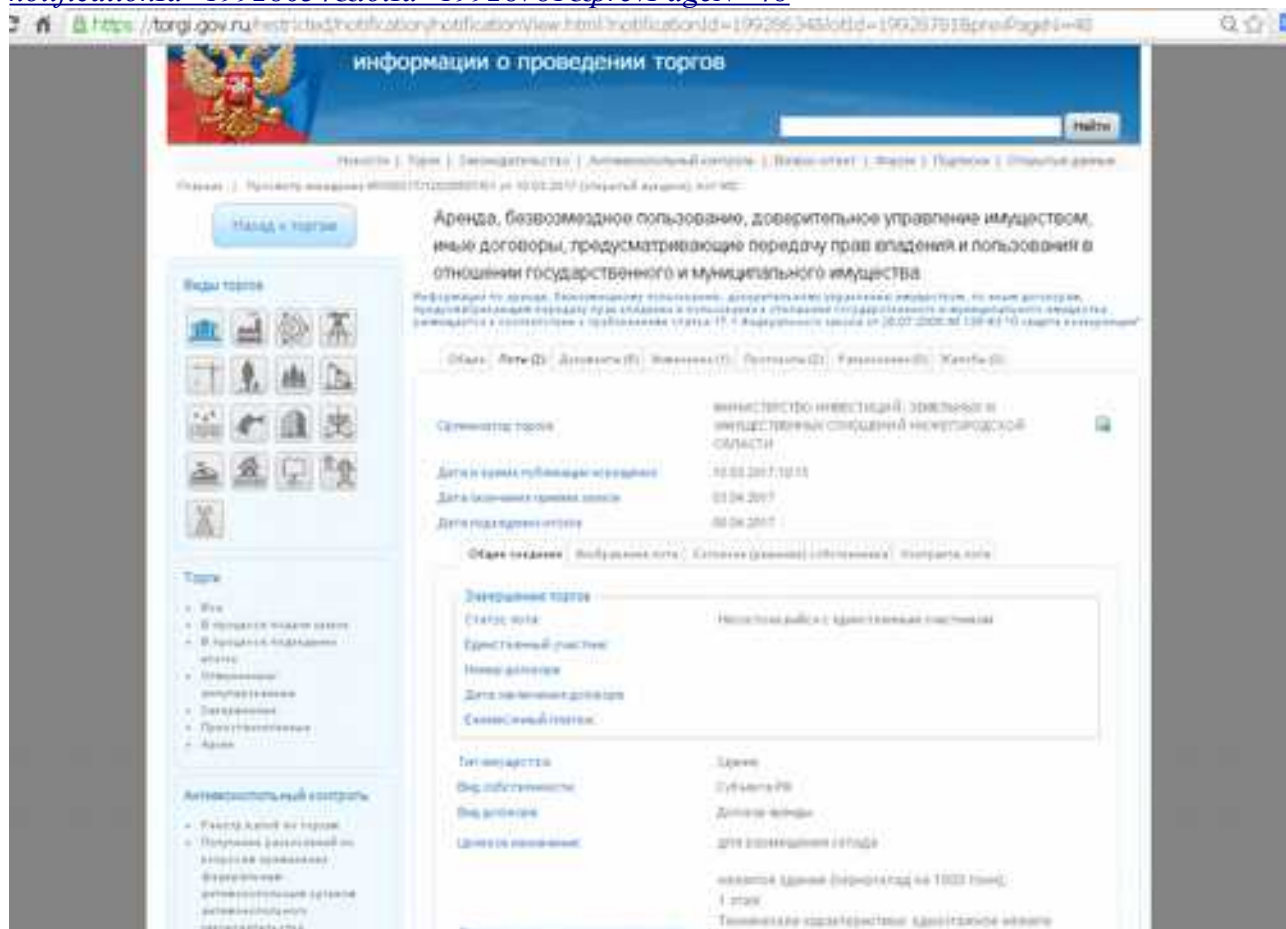
Информация по аренде, безвозмездному пользованию, доверительному управлению имуществом, по иным договорам предусматривающим передачу при владении и пользовании в отношении государственного и муниципального имущества, за исключением государственной службы (статья 17.1 Федерального закона от 20.09.2008 № 135-ФЗ "Об актах регулирования")

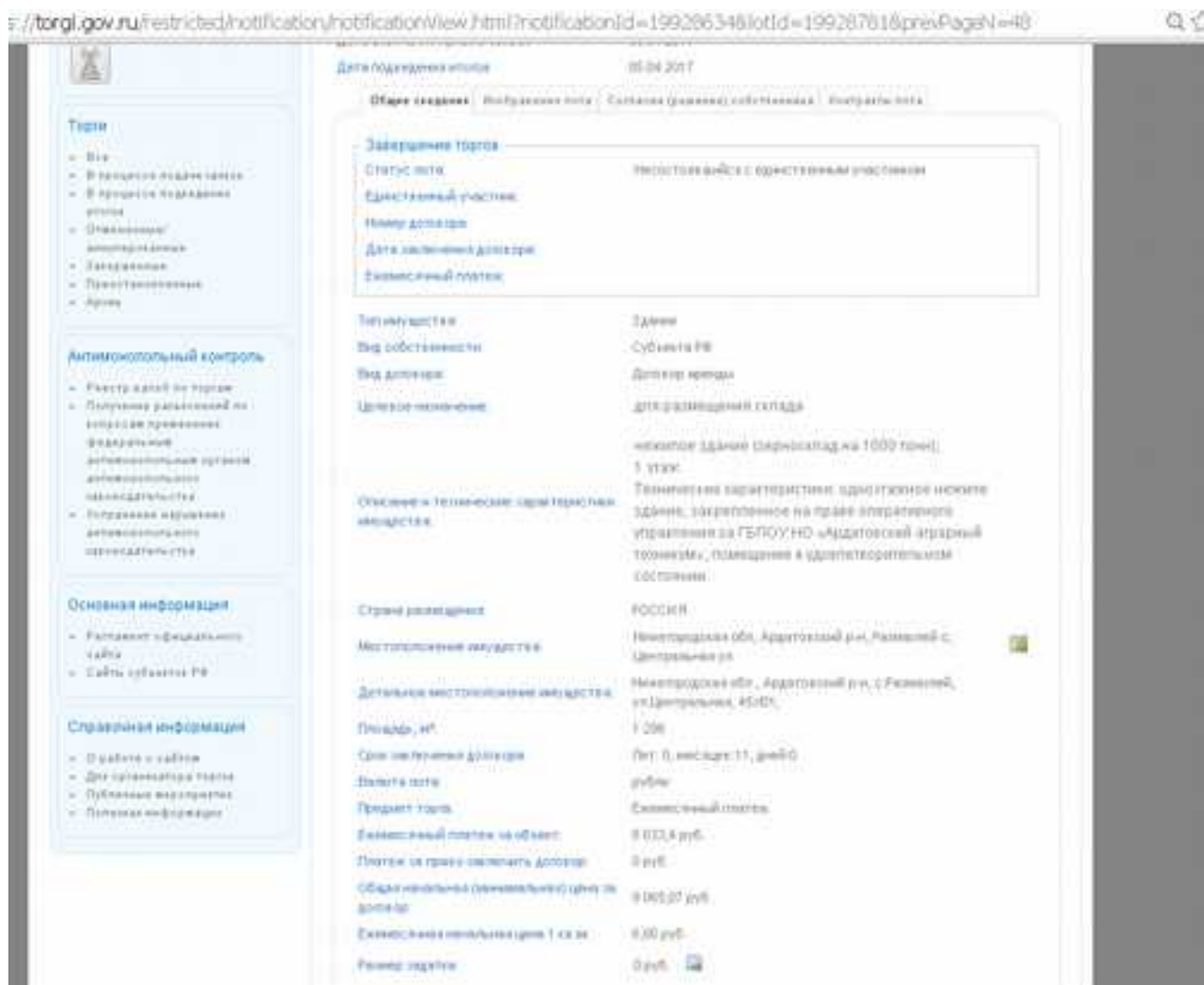
Ссылка на торги	4 АДМИНИСТРАЦИЯ ОДОВОЗНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ТОНКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
Дата и время публикации извещения	02.08.2017 10:51
Дата окончания приема заявок	02.08.2017
Дата подведения итогов	02.08.2017

Общая информация	Выборочная информация	Сведения (данные) собственности
Статус:	Объявлен	
Тип имущества:	Земельный участок	
Вид собственности:	Муниципальная	
Вид договора:	Доверительное управление	
Цель использования:	для сооружения коммунального хозяйства	
Описание и технические характеристики имущества:	Некоторые одноэтажные кирпичные здания, общей площадью 110,7 кв.м	
Страна размещения:	РОССИЯ	
Местоположение имущества:	Ленинградская обл., Тонкинский р-н, Буреломово, Октябрьское ул.	
Детальное местоположение имущества:	Ленинградская область, Тонкинский район, п. Буреломово, ул. Октябрьская, д. 13а	
Площадь, м²:	110,7	
Срок заключения договора:	Лет: 0, месяцев: 0, дней: 0	
Валюта лота:	рубли	
Предмет торги:	Ежегодный платеж	
Ежегодный платеж за объект:	40 000 руб.	
Платеж за право заключения договора:	0 руб.	
Обязательный (Минимальный) платеж за доллар:	0 руб.	
Срок исполнения обязательств (дни): 1 из 30:	30,33 руб.	

Объект-аналог №3

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=19928634&lotId=19928781&prevPageN=48>





https://torgi.gov.ru/docView/lotDocViewPage.html?action=notification&id=19928794

Ключевой размер арендной платы за 1 месяц – 3050,00 руб. (с НДС, без коммунальных услуг)

Шаг аукциона (5%) – 152,50 руб. (с НДС)

Начальная цена договора – 4042,50 руб. (с НДС)

Лот № 2

Описание объекта недвижимости: нежилое здание (склад на 1000 тонн).

Общая площадь: 1296,0 кв. м

Этажность: 1 этаж.

Местоположение: Нижегородская обл., Ардатский р-н, с Разметей, ул.Центральная, 45/01.

Вид предоставленного права аренды на 11 месяцев.

Детальное назначение: для размещения склада.

Технические характеристики: одноэтажное нежилое здание, закрепленное на праве оперативного управления за ГБУОУНО «Ардатский аграрный техникум», помещенное в удовлетворительном со

Ключевой размер арендной платы за 1 месяц – 2633,40 руб. (с НДС, с учетом коммунальных услуг)

Шаг аукциона (5%) – 431,67 руб. (с НДС)

Начальная цена договора – 9065,07 руб. (с НДС, с учетом коммунальных услуг)

**лота № 2**

численность объектов недвижимости: земельное здание (переклад на 1000 тонн);

Сырье пшеницы: 1200,0 кв м

площадь: 1 гектар;

местонахождение: Нижегородская обл., Ардатовский р-н, с. Рачинский, ул. Центральная, 456/01;

дл предоставление права аренды на 11 месяцев;

способ размещения: для размещения скота;

точность кадастровых данных: единичное земельное здание, расположенное на праве оперативного управления на ГПЗООУ ИО «Ардатовский аграрный техникум», помещенное в удовлетворительном состоянии

размер арендной платы за 1 месяц – 2613,40 руб. (с НДС, с учетом коммунальных услуг)

за 6 месяцев (ИО) – 431,67 руб. (с НДС)

максимальная цена договора – 3065,07 руб. (с НДС, с учетом коммунальных услуг)

поступила 1 заявка

1. заявка № 1 – ООО «Агрофирма «Металлургия», расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Выкса, ул. Братское Братство, 1А

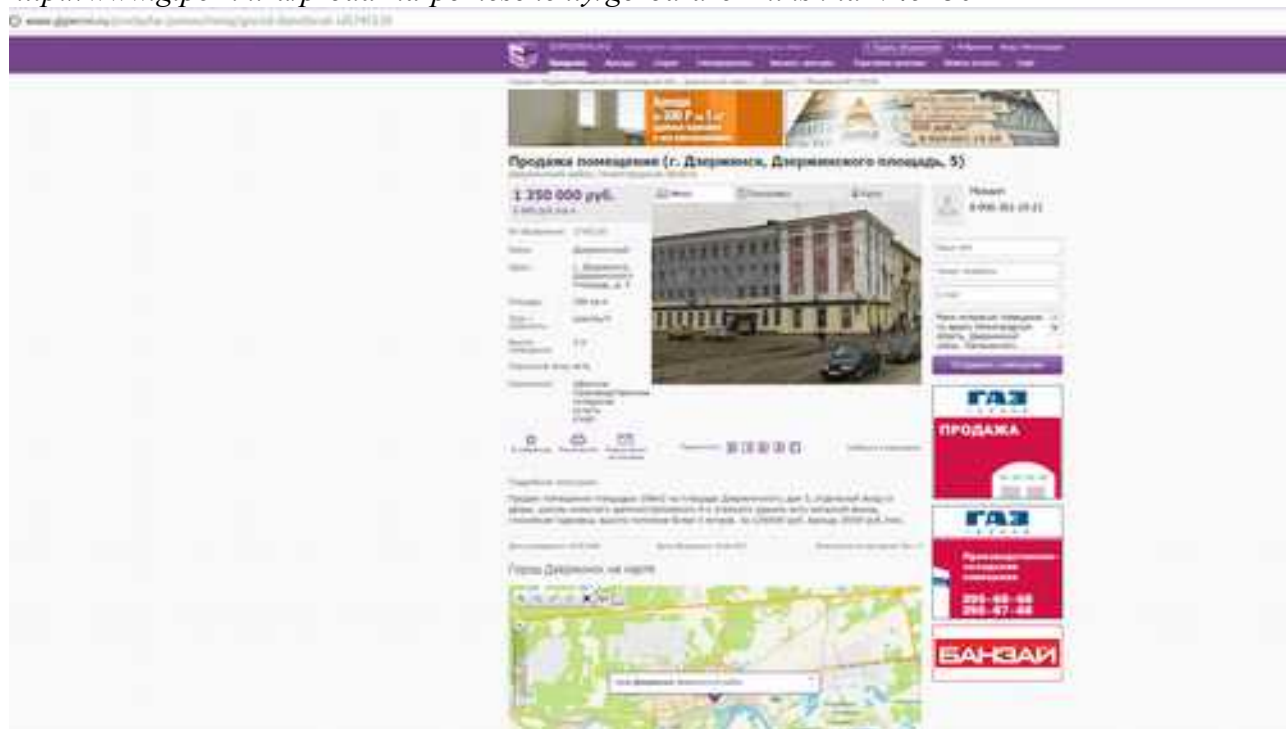
Расшифровка заявки № 1 комиссия установила:

- заявитель ООО «Агрофирма «Металлургия» соответствует требованиям, установленным действующим законодательством, предъявляемым к участникам аукциона;
- заявка подана в срок, установленный аукционной документацией для подачи заявок на участие в аукционе;
- заявка, с прилагаемыми документами, соответствует требованиям аукционной документации.

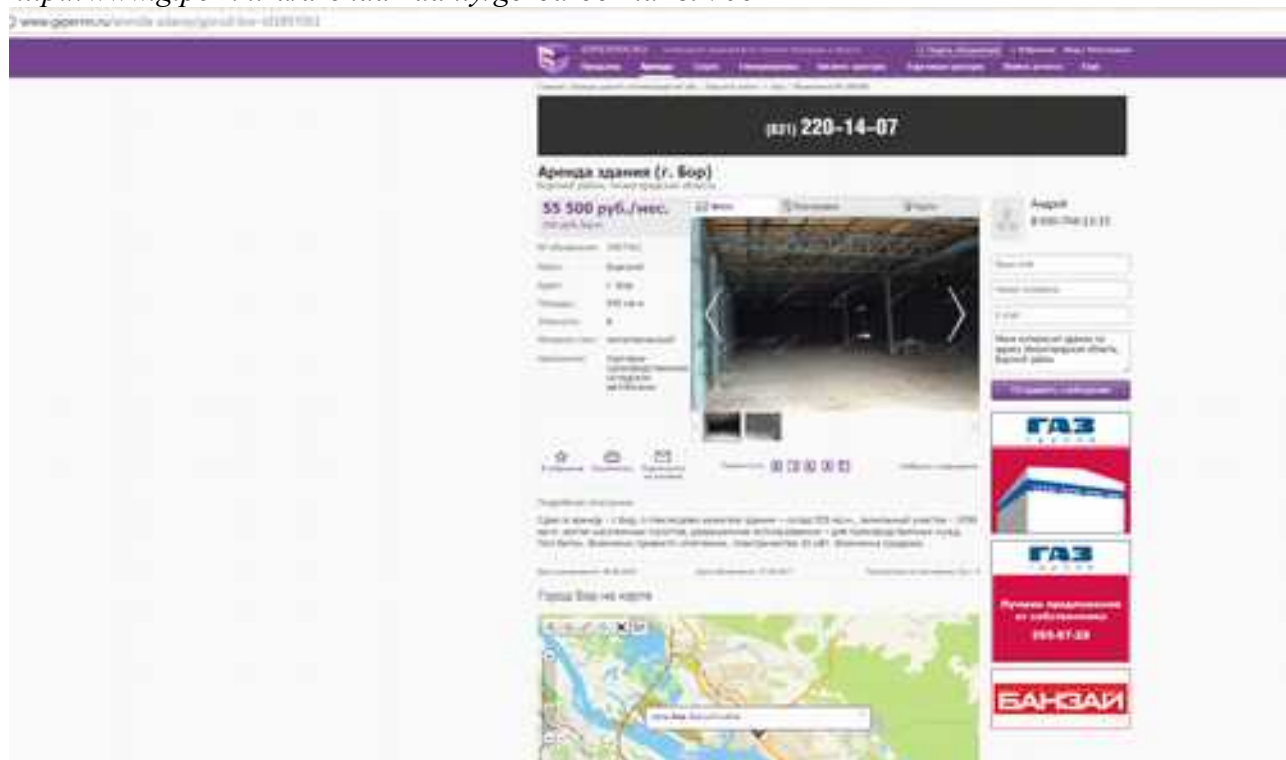
Решение комиссии:

1. Принять участие в аукционе. Представитель ГПЗООУ ИО «Ардатовский аграрный техникум», выступавшему как Арендодатель, документы, необходимые для заключения договора с ООО «Агрофирма «Металлургия» как с единственным участником аукциона на условиях, установленных Организатором торгов. Размер арендной платы по договору аренды составляет 3065,07 руб. с НДС в месяц

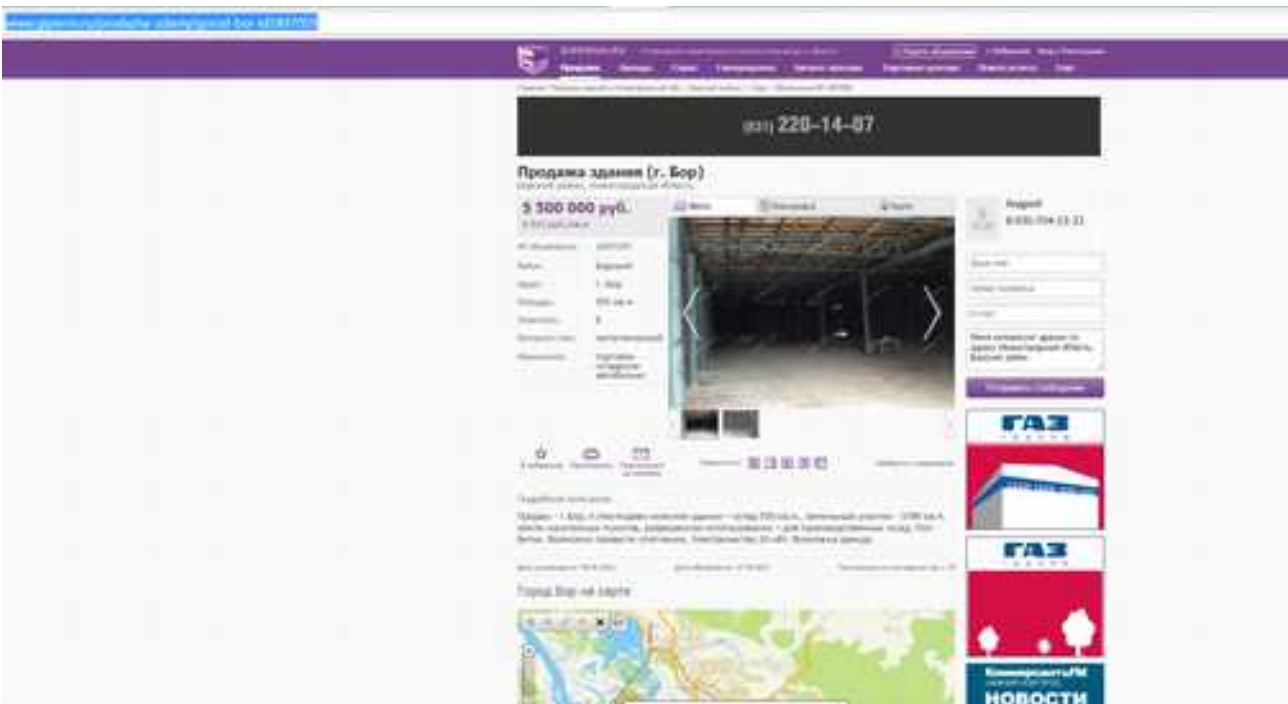
Аналоги для расчета коэффициента капитализации
<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id1745130>



<http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/gorod-bor-id1897061>



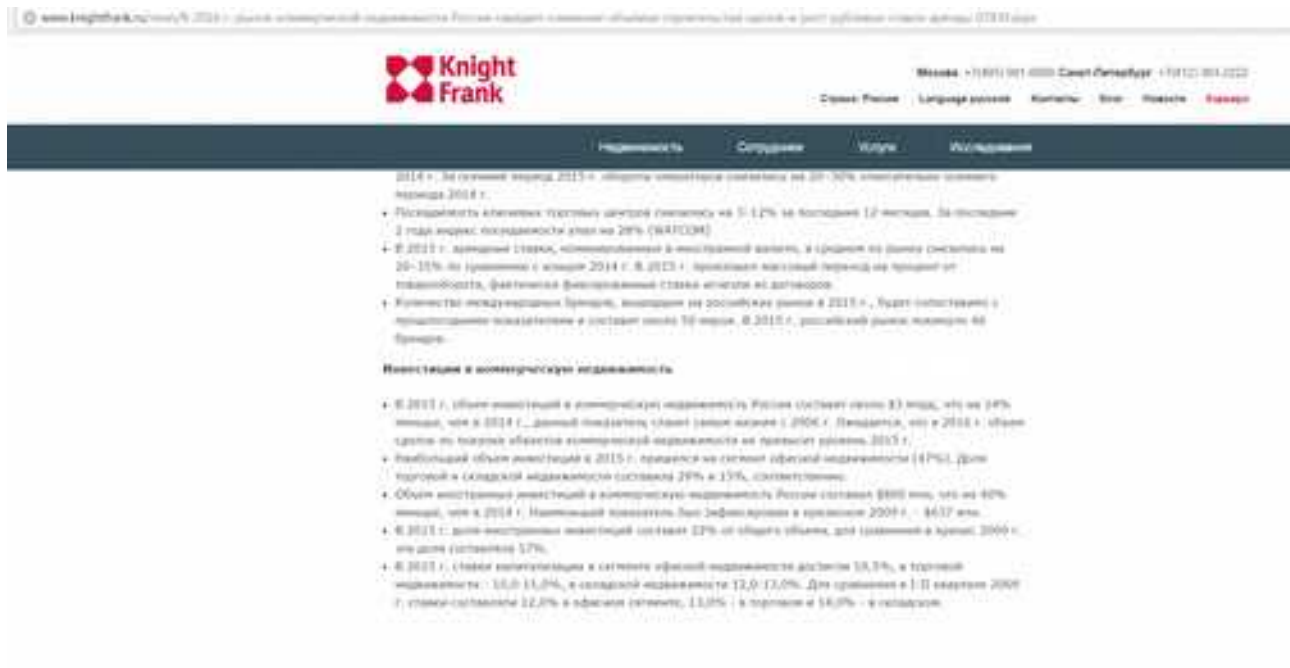
<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-bor-id1897059>



<http://www.morisnn.ru/desk.php>



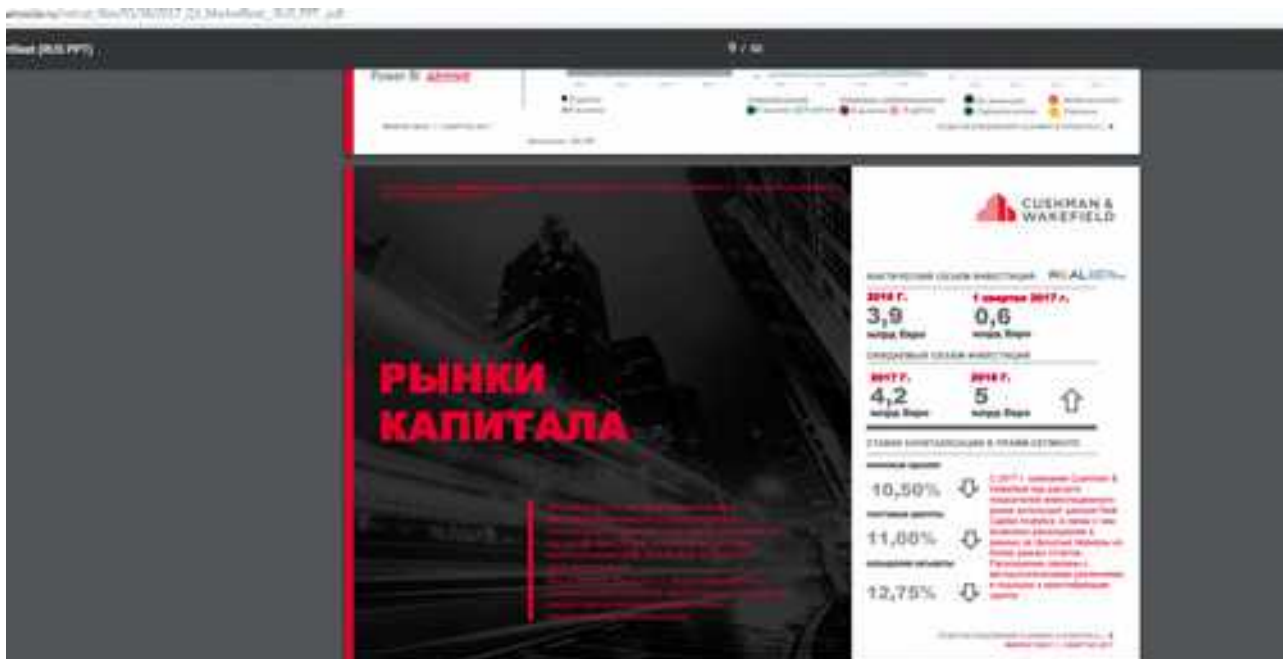
<http://www.knightfrank.ru/news/%D0%92-2016-%D0%B3.-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8-%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D0%B5%D1%82-%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%B2-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0-%D1%81%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%BA-%D0%B8-%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%82-%D1%80%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D1%8B%D1%85-%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%BA-%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B-07839.aspx>



<http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-vedvizhimot-vibirayut-investori-krizis>



http://cwrussia.ru/netcat_files/93/38/2017_Q1_MarketBeat_RUS_PPT_.pdf



Прочая информация используемая в отчете

СРОКОВ № 24
 УВЕЛИЧЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СООБЩАХ, КОМПЛЕКСАХ, МЕЖКОМПЛЕКСНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНАХ
 Управления Министерства сельского хозяйства Российской Федерации по Республике Татарстан
 Тип II. Жилищно-коммунально-бытовое и административно-бытовое здание
 Объект III. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ

МАСТЕРСКИЕ ВЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Характеристика

«а» - «б» - фундаменты деревянные или бутовые, стены деревянные рубленные или кирпично-обшивочные, перегородки деревянные оштукатуренные группы капитальности IV
 «в» - «д» - фундаменты деревянные, стены каменные или фиброцементные, перегородки деревянные оштукатуренные. Здания оборудованы центральным отоплением, водопроводом, канализацией и электроснабжением V.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

группировочный показ	300 а	Объем здания в куб. м до		3000 г
		500 б	500 в	
1	21,5	12,7	11,3	13,4
2	23,6	19,5	20,1	18,9
3	24,5	20,2	20,9	17,6
4	23,8	21,2	22	16,5
5	27,7	23,2	23,6	19,9
6	44,7	36,5	37,7	31,7
7	54,4	44,8	46,3	39
8	57,6	47,4	49	45,3
9	62	51,3	53,1	44,7

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %

к н	Наименование	а			
		б	в	г	д
1	Фундаменты	11	9	12	13
2	Стены и перегородки	30	29	18	17
3	Перекрытия	11	13	11	12
4	Кровля	7	6	7	7
5	Полы	7	8	10	11
6	Прочие	9	9	12	11
7	Отделочные работы	11	13	14	15
8	Внутреннее санитарно-техническое и электротехническое устройства	12	12	14	13
9	Прочие работы	2	2	3	3
	Итого	100	100	100	100

Таблица 68

(к табл. 68)

Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, права на который оцениваются



Выписка из ЕГРП о правах на объект (версия 03)

Стр. 1 из 1

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМДата 30-09-2014№ 90-3133775

На основании запроса №90-3133775 от 2014-09-30, поступившего на рассмотрение 30-09-2014, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	52:12:0100005:897	
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли населенных пунктов	
площадь объекта:	76 Квадратный метр	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Нижегородская область, г. Семенов, с. Ильино-Заборское, ул. 40 лет Победы, д. 8	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность 52-52-20/055/2014-036 28.04.2014
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано	
5. Договоры участия в долевом строительстве:		
6. Правопритязания:		
7. Заявленные в судебном порядке права требования:		
8. Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» исполнение сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Федеральный информационный ресурс

Федеральный информационный ресурс

file:///C:/Users/EVKislicina/AppData/Local/Temp/Rur5DI61.864/obj_6ea4d646-1ac7... 30.09.2014

346

1061p

Филиал ФГУ «Федеральное казенное учреждение «Обеспечение службы государственной службы судебных приставов» по Республике Алтай» (ФКУ «Федеральное казенное учреждение «Обеспечение службы судебных приставов» по Республике Алтай») (ИНН 57-12-0100003, ОГРН 57-12-0100003-000)

5414

КАВАСТРИОННЫЙ НАСТОЯЩЕЕ № 40 (К/И/О) УЧАСТКА

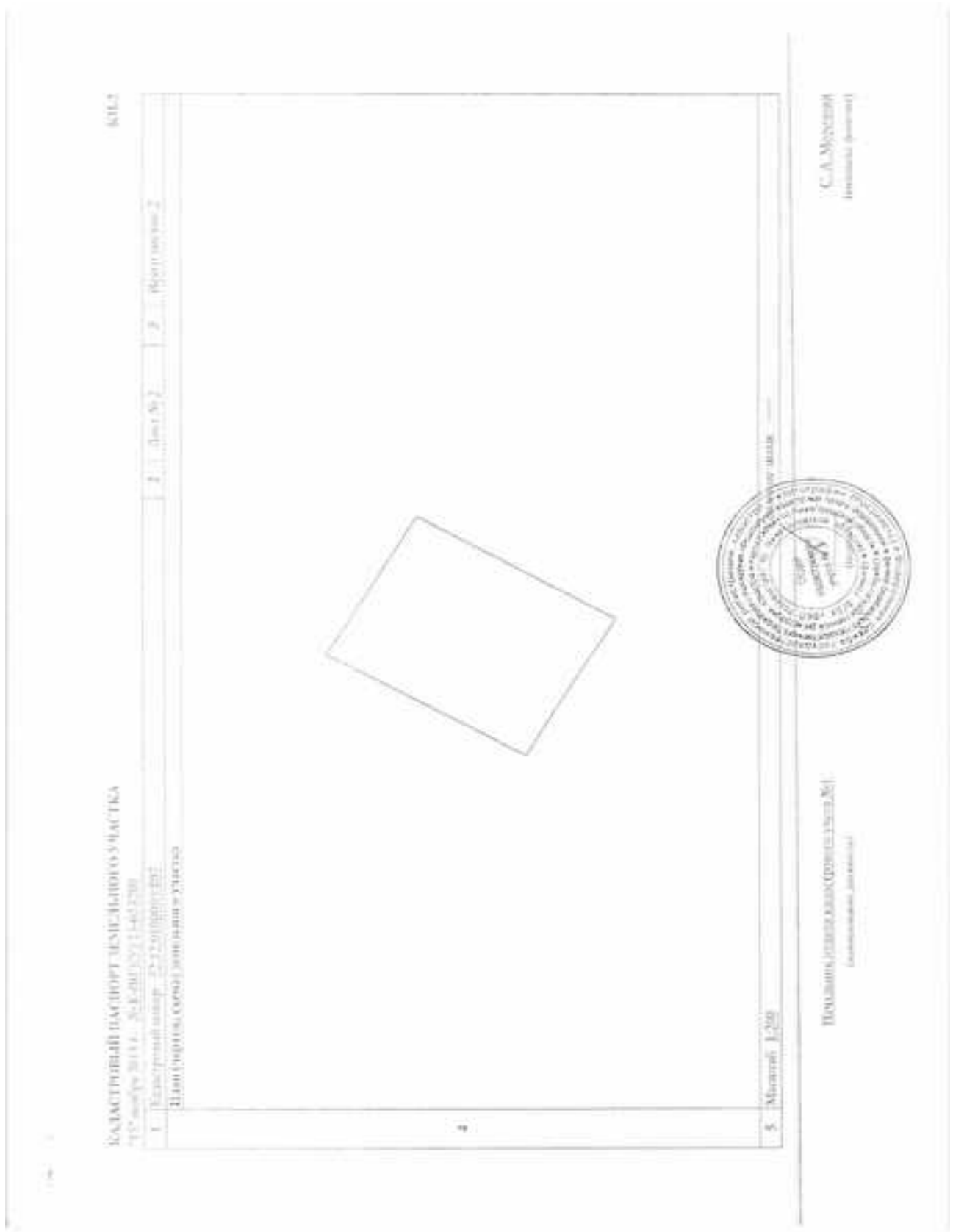
№17 (№ 17.01.00005.998)

1	Кавастрионный лист № 51.12.01.00005.997				
2	Историческая справка № 12.12.01.00001				
3	Общие сведения	Г. Б. (Историческая справка по участку №17.12.01.00005.997) от 08.12.2015 г. (11.11.2015)			
4	Историческая справка № 12.12.01.00005.998				
5	Историческая справка № 12.12.01.00005.999				
6	Историческая справка № 12.12.01.00005.999				
7	Историческая справка № 12.12.01.00005.999				
8	Историческая справка № 12.12.01.00005.999				
9	Историческая справка № 12.12.01.00005.999				
10	Историческая справка № 12.12.01.00005.999				
11	Историческая справка № 12.12.01.00005.999				
12	Историческая справка № 12.12.01.00005.999				
13	Историческая справка № 12.12.01.00005.999				
14	Историческая справка № 12.12.01.00005.999				
15	Историческая справка № 12.12.01.00005.999				
16	Историческая справка № 12.12.01.00005.999	Историческая справка № 12.12.01.00005.999			
	Историческая справка № 12.12.01.00005.999	Историческая справка № 12.12.01.00005.999			
	Историческая справка № 12.12.01.00005.999	Историческая справка № 12.12.01.00005.999			
	Историческая справка № 12.12.01.00005.999	Историческая справка № 12.12.01.00005.999			



Е. А. Мухоморова
(подпись, фамилия)

Историческая справка № 12.12.01.00005.998
(подпись, фамилия)



Выписка из ЕГРП о правах на объект (версия 03)

Стр. 1 из 1

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМДата 30-09-2014№ 90-3134180

На основании запроса №90-3134180 от 2014-09-30, поступившего на рассмотрение 30-09-2014, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	52-12-0100006:1883	
наименование объекта:	Мастерская	
назначение объекта:	Нежилое	
площадь объекта:	32.4 Квадратный метр	
инвентарный номер, литер:	10270	
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Нижегородская область, Семеновский район, с.Ильино - Заборское, ул.40 Лет Победы, д.8	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность 52-52-20/022/2012-129 18.06.2012
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано	
5. Договоры участия в долевом строительстве:		
6. Правопритязания:		
7. Заявленные в судебном порядке права требования:		
8. Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 24 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Администрация территориального органа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области

Федеральный информационный ресурс

www.rosreestr.ru

file:///C:/Users/EVKislicina/AppData/Local/Temp/RarSD174.861/obj_40144a3c-fc08-... 30.09.2014

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: "18" июня 2012 года

Документы-основания: • Распоряжение "О безвозмездной передаче имущества, находящегося в федеральной собственности и закрепленного на праве оперативного управления за Федеральным государственным образовательным учреждением среднего профессионального образования "Ильино-Заборский сельскохозяйственный техникум", в государственную собственность Нижегородской области" от 30.12.2011 №581

• Акт приема-передачи имущества, находящегося в федеральной собственности и закрепленного на праве оперативного управления за Федеральным государственным образовательным учреждением среднего профессионального образования "Ильино-Заборский сельскохозяйственный техникум", передаваемого в государственную собственность Нижегородской области от 30.12.2011

Субъект (субъекты) права: НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

Вид права: Собственность

Объект права: Мастерская, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 32,4 кв.м, инв.№ 10270, лит. К, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Семеновский район, с.Ильино - Заборское, ул.40 Лет Победы, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 52-52-17/035/2007-138

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" июня 2012 года сделана запись регистрации № 52-52-20/022/2012-129

Регистратор

Лышков Б. А.



52 А Д 445057

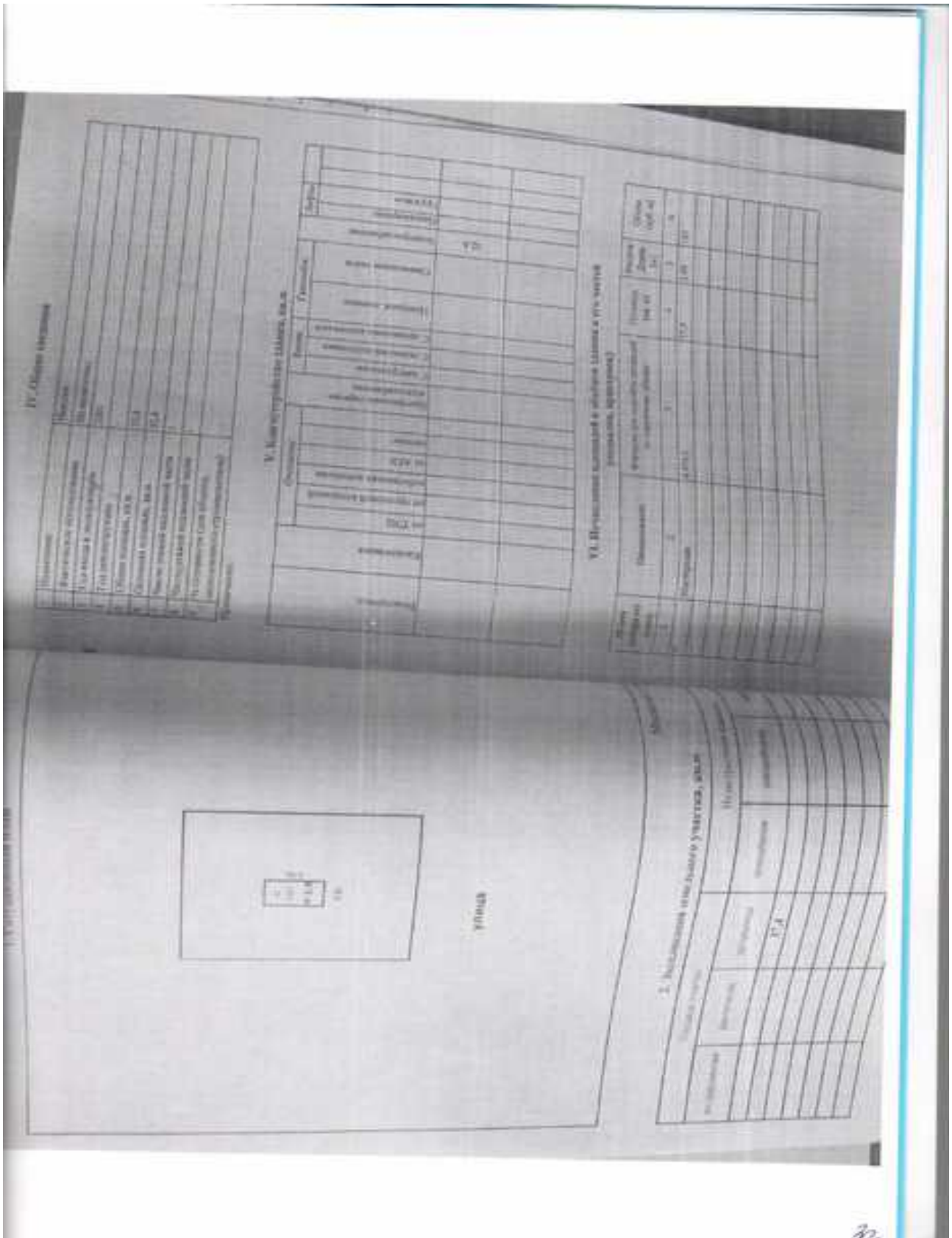
Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный кадастровый палат: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области

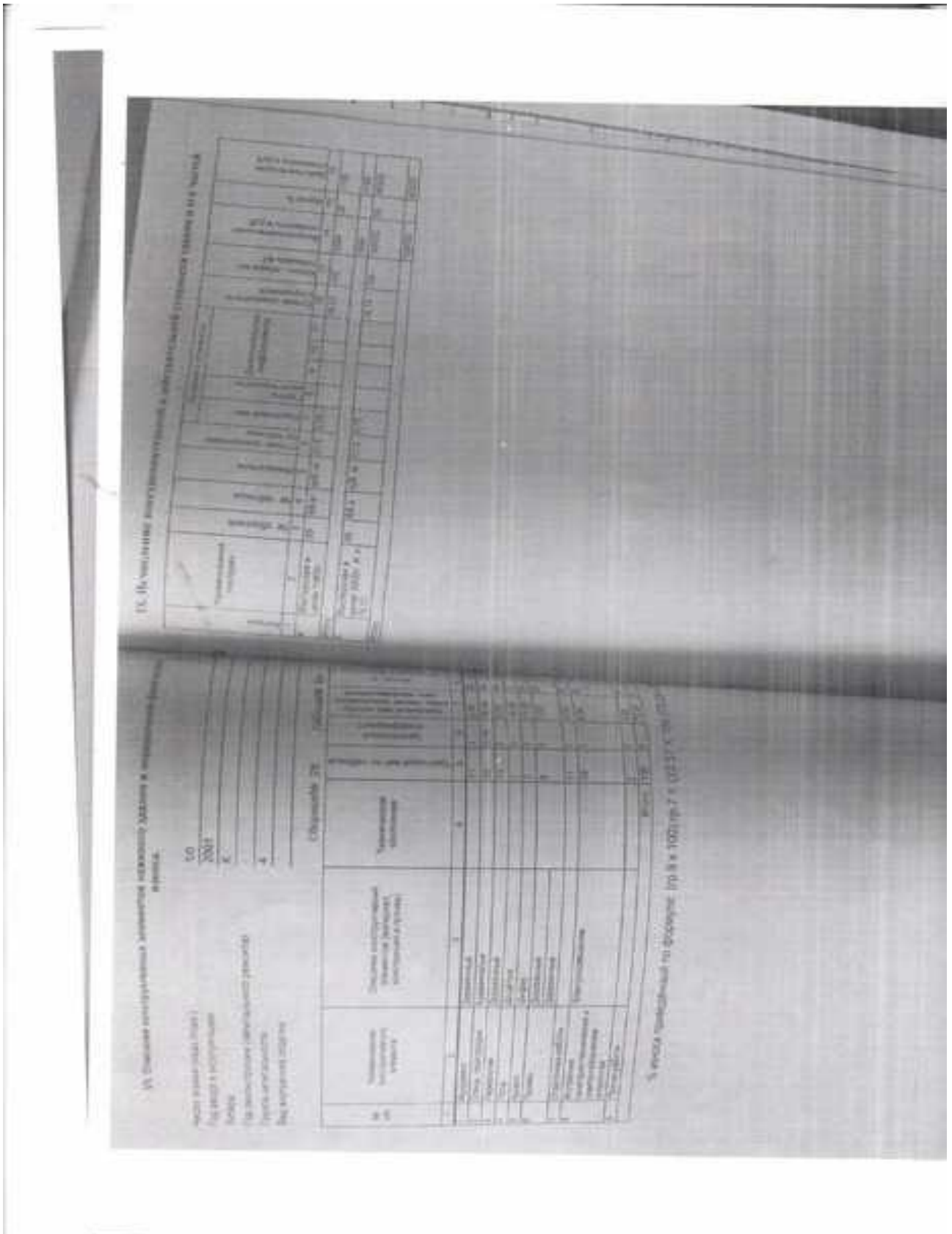
(далее - наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Этажи				
(вид объекта недвижимого имущества)				
Лист №	1	Всего листов:	1	
09 июня 2015 г. № К-ВН/КУУ/15-442003				
Кадастровый номер:	52-12-0100006:1883			
Номер кадастрового квартала:	52-12-0100006			
Предшествующий номер:	52-52-17-015-2007-138, 10270			
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	11.03.2014			
Описание объекта недвижимого имущества:				
1	Адрес (описание местоположения):	Нижегородская область, г Семеево, с Ильино-Яборское, ул 40 Лет Победы, д 8		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	32,4 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Мастерская		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	—		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	189725,02		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Сособственность, № 52-52-20-022/2012-129 от 18.06.2012. НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее утраченные			
Заместитель начальника отдела кадастрового учета №5		Н. А. Ставинова		
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>		





Экспликация к плану строений

Нижегородская обл., г.Семенов, с/пос.Майно-Заборское, ул.40 лет Победы, д.8

Листов по плану	Этаж, Наружная с подвала и фундаментом	номер комнаты на плане	номер комнаты на плане	Наименование помещений: жилой комнаты, кухня, санузлы, балконы и т.д.	Площадь всех частей здания (кв.м) и помещений (используемая) кв.м	на внутреннему обводу (кв. м.)			Высот а
						Общая площадь	по этаж		
							Сверху	Снизу	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
И	1	1	1	общевая	32,4	32,4	32,4		1,6
				Итого по помещению 1	32,4	32,4	32,4		
				Итого по этажу 1	32,4	32,4	32,4		
				Итого по объекту И	32,4	32,4	32,4		
				Итого по зданию	32,4	32,4	32,4		

Примечание:

Материалы справочной литературы
Выборка из справочника Оценщика недвижимости:
Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III Земельные участки.
Лейфер Л.А.; Крайникова Т.В

6.3. Элемент сравнения – наличие коммунальной

Наличие периферийности факторы является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

В предложениях по продаже объектов среди основных коммунаций выделяются электричество, водоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация.

Наибольшее цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммунациями, но мере снижения числа коммунаций цены снижаются.

Платежи за проведение коммунаций могут изначально входить в цену земли, но часто их стоимость выделяется отдельной оценочной статьей. Еще один причина различия цен на исключение коммунаций – расстояние до точки подключения. Чем дальше земельный участок находится от населенного пункта, тем дороже обходится коммунация. Стоимость коммунаций для конечного потребителя зависит от наличия свободных мощностей в конкретной месте размещения участка.

Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, полученные в результате экспертного опроса, отражающие отклонения цен участков, обеспеченных и необеспеченных коммунациями.

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

Таблица 61

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,16
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,14	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

3.1.2. Неактивный рынок

Значения сделки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительному интервалов

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Средние	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под жилищно-строительное строительство	18,8%	17,3%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,0%	10,4%	10,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	10,9%	10,8%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты размещения	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты производственного назначения	18,0%	17,2%	18,1%

Границы расширенного интервала значений сделки на торг

Таблица 80

Класс объектов	Исключены рынок	
	Средние	Расширенный интервал
Цены предложения объектов		
1. Земельные участки под жилищно-строительное строительство	18,0%	12,2% - 23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,0%	10,0% - 21,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5% - 30,8%
4.1. Земельные участки под ИЖС	10,9%	11,0% - 22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7% - 19,9%
5. Земельные участки под объекты размещения	21,2%	14,1% - 28,2%
6. Земельные участки под объекты производственного назначения	18,0%	11,3% - 24,1%

3.1. Элемент сравнения – статус населенного пункта

Формирование коллективных экспертных оценок территориальных коэффициентов, характеризующих зависимость цен предложений/арендных ставок недвижимости от статуса населенного пункта, основано на «планетарной модели» ценообразования земель и соответственно недвижимости. Суть этой модели состоит в том, что цены на земельные участки в районных центрах, которые часто представляют собой города и поселки городского типа, пропорциональны ценам таких же объектов в областном центре.

Другими словами, такая модель предполагает, что вокруг более «дорогих» областных центров или столиц республик концентрируются более «дорогие» районные центры соответствующих административных районов.

Таким же образом формируются цены в селах и деревнях, по отношению к своему районному центру. Населенные пункты, находящиеся в более «дорогих» районах обычно характеризуются более «дорогим» жильем и коммерческой недвижимостью, как в районных центрах, так и в окружающих их поселках, селах и деревнях. Таким образом, около более «дорогих» районных центров концентрируются населенные пункты с более высокими ценами недвижимости.

Справедливо также обратное утверждение: вокруг районных центров, для которых характерен более низкий уровень цен недвижимости, располагаются населенные пункты с более дешевыми земельными участками.

При этом соотношение цен между объектами недвижимости областных центров и сходными объектами окружающих их районных центров в среднем

выше, чем в республике. Также можно считать примером адекватности соотношения цен недвижимости в районные центры с ценами сходных объектов, находящихся в других населенных пунктах районов, к которым они относятся. Адекватность этой модели подтверждается анализом данных с результатами экспертного опроса проведенного в рамках данного проекта.

Для формирования шкалы поправок для сравнения объектов – аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона в Справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон.

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 10

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Районные и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Районные и поселки городского типа сельских хозяйственных районов	IV
Центры населенных пунктов	V

Матрицы коэффициентов

Таблица 13

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,37	1,77	2,06
	II	0,81	1,00	1,11	1,43	1,66
	III	0,73	0,90	1,00	1,29	1,50
	IV	0,57	0,70	0,78	1,00	1,16
	V	0,49	0,60	0,67	0,86	1,00

Таблица 14

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,41	1,80	2,14
	II	0,76	1,00	1,06	1,36	1,62
	III	0,71	0,94	1,00	1,28	1,52
	IV	0,56	0,74	0,78	1,00	1,19
	V	0,47	0,62	0,66	0,84	1,00

Таблица 15

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,29	1,44	1,79	2,28
	II	0,78	1,00	1,11	1,39	1,77
	III	0,70	0,90	1,00	1,25	1,59
	IV	0,56	0,72	0,80	1,00	1,27
	V	0,44	0,57	0,63	0,79	1,00

**Дополнительные факторы
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- важность и значимость интенсивности движения на автодороге, вдоль которой располагается земельный участок для эффективного использования его по назначению;
- влияние интенсивности движения на спрос на земельные участки данного типа.

4.5. Элемент сравнения – наличие свободного подъезда к участку

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

Таблица 35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,20	1,23

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	≥100	
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28	
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19	
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05	
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00	

Таблица 55

Земельные участки под МЖС						
Площадь, га		аналог				
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5	
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23	
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15	
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04	
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00	



7.2.2. Неактивный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 7

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	21%	20%	22%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	21%	20%	22%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	22%	24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20%	22%

7.1.2. Неактивный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	22%	21%	24%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	22%	21%	24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	27%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20%	22%

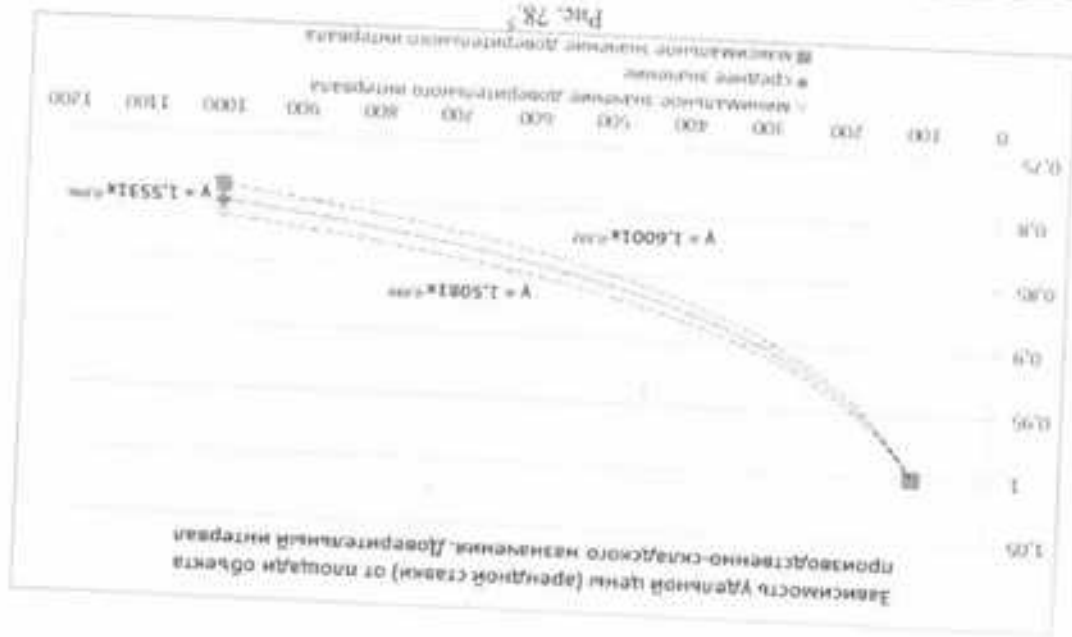
9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%





Матрица коэффициентов

Таблица 52

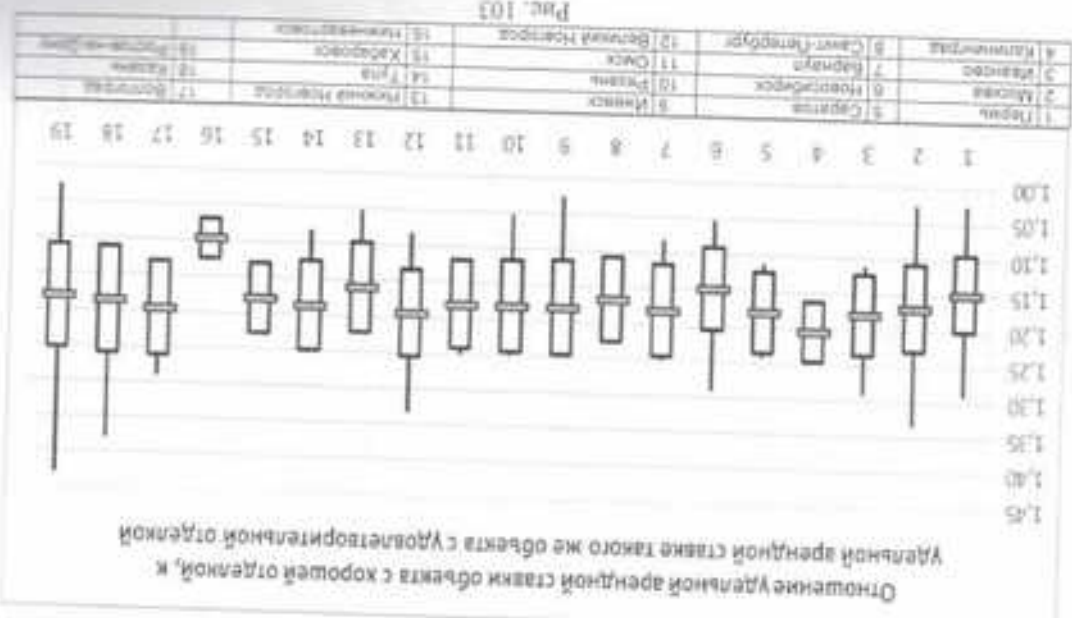
Площадь, кв. м	диаметр			
	<100	100-300	300-1000	>1000
объект	1	1.03	1.16	1.25
судней	0.98	1	1.12	1.09
	0.87	0.89	1	1.03
	0.80	0.92	0.98	1

- Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:
- площадь;
 - фактическое качество отделки;
 - качество используемых для отделки материалов;
 - уровень дизайна;
 - степень ответственности отдела наценению объекта.

6.5. Элемент сравнения – наличие ополнения
 Значения корректировок, усредненные по городам Рубсси, и границы доверительных интервалов

Таблица 6.3.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены нереализуемого объекта к удельной цене такого же реализуемого объекта	0,75	0,72 - 0,78
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной ставки нереализуемого объекта к удельной арендной ставке такого же реализуемого объекта	0,72	0,71 - 0,74



Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 18

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,47	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,36	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,72	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,48	0,68
Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,57

Матрицы коэффициентов

Таблица 19

Цены	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,37	1,74	2,15
II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,50
V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

Таблица 20

Ставки	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,24	1,37	1,72	2,11
II	0,81	1,00	1,19	1,50	1,84
III	0,73	0,84	1,00	1,37	1,68
IV	0,58	0,67	0,73	1,00	1,53
V	0,47	0,54	0,59	0,61	1,00

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично («коммунальные сверху»);
2. арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 85

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,12	1,29

Копии документов Оценщика





Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»

105062, г. Москва, пер. Фурмановый, д.9
 тел. 8 (495) 461-67-10, (495) 788-14-18
 e-mail: soosib@soosibir.ru
 сайт: www.soosibir.ru

Информационная выписка

Некоммерческое Партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ» внесено в Единый федеральный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за номером 004 от 08.08.2007 г. и действует в соответствии с Федеральным законом «О некоммерческих организациях» от 12.01.1996г. № 7-ФЗ, Федеральным законом «О саморегулируемых организациях» от 01.12.2007г. № 315ФЗ, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135 ФЗ и другими нормативно-методическими актами Российской Федерации.

НП СОО «СИБИРЬ» подтверждает, что: Шибанов Александр Николаевич
 (Ф.И.О.)

является членом НП СОО «СИБИРЬ» и внесен в реестр членов саморегулируемой организации регистрационный № 337 от «09» ноября 2007 г.

Из представленных оценщиком данных, в соответствии с ФЗ законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135 ФЗ п. 24 следует, что:

1) оценщик имеет высшее образование, что подтверждается дипломом ВСВ 0528477, ГОУ ВПО "Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского", 24.06.2004.

(наименование учебного заведения, номер диплома, дата выдачи)

2) оценщик имеет образование в области оценочной деятельности, что подтверждается дипломом ПП № 629676, ГОУ ВПО "Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского", 30.03.2006.

(наименование учебного заведения, номер диплома, дата выдачи)

3) оценщик прошел повышение квалификации, что подтверждается дипломом рег. №613, ГОУ ВПО "Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского", 26.12.2009.

(наименование учебного заведения, номер диплома, дата выдачи)

4) оценщик осуществляет свою деятельность ООО "Новсистем Консалт".

(полное наименование ИП или оценочной организации)

5) профессиональная деятельность застрахована в страховой компании ООО "Росгосстрах" на период с 01.01.2017 по 31.12.2017 на сумму 30 000 000 рублей.

(наименование страховой компании, срок страхования, страховая сумма)

6) общий стаж работы с 2004 года, в оценочной деятельности с 2006 года.

7) за период членства 2014-2016г.г. в НП СОО «СИБИРЬ» оценщиком подписано 2881 отчет.

8) за период членства в НП СОО «СИБИРЬ» в отношении оценщика проведено 7 (семь) проверок. Из них: плановых 4 (четыре), внеплановых, в т.ч. по жалобам 3 (три), по инициативе СРО 0 (ноль).

В результате проверки не были выявлены нарушения законодательства РФ об оценочной деятельности.

(не были / были)

В отношении оценщика не применялись меры дисциплинарного взыскания.

(применялись / не применялись)

9) взнос в компенсационный фонд НП СОО «СИБИРЬ» оплачен, задолженности по оплате членских взносов в НП СОО «СИБИРЬ» по состоянию на «09» января 2017 г. не имеет.

НП СОО «СИБИРЬ» подтверждает, что по состоянию на «09» января 2017 г. обращения о взыскании из средств компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении Шибанова Александра Николаевича отсутствуют.

Специалист отдела ведения реестра НП СОО «СИБИРЬ»



В.Е. Малышев



Союз СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105063, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9
тел.: 8 (495) 481-67-10; 8 (495) 788-14-90
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Шибанова Александра Николаевича

(Ф.И.О. владельца или члена контролирующей организации)

о том, что Шибанов Александр Николаевич

(Ф.И.О. члена)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членом « 09 » ноября 20 07 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(Действие и признание права собственности на имущество)

(для включения в контрольный реестр членов, совершающих сделки на имя СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на « 28 » апреля 20 17 г.

Дата составления выписки « 28 » апреля 20 17 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»

Н.В. Владимирова



РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР (ПОЛИС) № Д-45207560-5.0-2-000021-16
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Ижевск

09го ноября 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Арктиквосток» Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности №7, от «25» декабря 2015г. с одной стороны, и Шибанов Александр Николаевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 09.11.2016г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юристов от 01.01.2016г. (далее по тексту – Правила) и Правил страхования ответственности оценщиков и юристов от 01.01.2016г. (далее по тексту – Правила) Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют приоритетную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика по обусловленной выписки Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренных в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключенных Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (аренда кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

- Страховым случаем является:
- 3.1. установленный наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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;
 - 3.2. установленный наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществом третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не оговорены в нарушении требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
 - 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется возместить в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований и возмещением ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного обоснованного размера таких расходов от Страховщика;
 - 3.4. Возмещение ущерба, причиненного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет;
 - 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной и отчете об оценке, устанавливается наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям.	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время	300 000,00 руб.

выполнения работ по оценке ущерба	
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом	20 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для компенсации ущерба, причиненного действительным (бездействием) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных конкурентной организацией оценщиков – по одному страховому случаю	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12 672 (Двадцать тысяч шестьсот семьдесят два) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «01» января 2017 г. по 24.00 часа «31» декабря 2017 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1, настоящего Договора как начала срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1, настоящего Договора как окончания срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочной прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае уплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхованию по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полная), подлежит уплате единовременным платежом не позднее **30.12.2016г.**

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «...» 201 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридического лица, заключающих договоры на проведение оценки стоимости (словами) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

«...» Возобновление договора № Д-45207560-5 0-2-000028-15 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получены. Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страхователем в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленного в настоящем Договоре и в п.8.7. Правила страхования персонализированы для Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, и при этом в целях проверки достоверности указанных сведений, услуг и услугирования убытков по Договору, односторонними Договором, а также в целях информирования Страхователя и других потребителей услуг Страхователя.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес: 140002, Московская область, г. Люберцы,
ул. Парковая, д.3
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области
603000, г.Н.Новгород, ул. Звездная, д.28/13
Агентство «Автоновосибирское» в г.Н.Новгород
603004, г.Н.Новгород, пр. Кирова, д.21
ИНН 770700781 КПП 907950001
р/с: 40701810900000000187
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
ИНН 044325174
о/с: 30101810945250000174

Руководитель Агентства «Автоновосибирское» филиала
ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области



«Корженевский А.Г.»
М.П. доверенности №7 от 25.12.2019г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Шибанов Александр Иванович

603018, г.Н.Новгород, ул.Косметическая, д.60, кв.191
ИНН 525628512133
Паспортные данные: серия 22 02 № 901478
выдан «06» ноября 2002г. РУВД Автоновосибирского района
г.Н.Новгород

Шибанов А.И.

Узнавливает (претензии) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр
Росгосстраха;

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № Д-45207560-5.0-2-000020-16
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Н. Новгород

«09» ноября 2016г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автотранспортное» Физлица ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности № 7 от «23» декабря 2015г., с одной стороны, и ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «09» ноября 2016г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, типовых (единых) №174 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не отнесенные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;

б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или орешанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действительным (бездействием) оценщиком, заключившего со Страхователем трудовой договор, в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке, в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договора страхования лимита возмещения суммы судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. Для ущерба в результате нарушения договора по проведению оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. Вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
Итого (сумма по одному страховому случаю):	35 000 000,00 руб.
4.1. Для издержек, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком, заключившего со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	300 000,00 руб.
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	300 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

26 500 (Двадцать шесть тысяч пятьсот) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в размере от договора):

не устанавливается

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» января 2017г. по 24.00 часов «31» декабря 2017г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (порочно ее вклада), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончания срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае наступления страховой (премии (ее первого взноса) и предусмотренные настоящим Договором страхования сроки и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 3 настоящего Договора (Итого), подлежит уплате:
заключением платежей на почтовый «30» декабря 2016г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
- 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.
- 9.3. Если убытки или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности водителя, то выплаты страхового возмещения по настоящему договору страхования производятся после того, как будет измерена страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам водитель.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Правила страхования ответственности водителя и приложения к ним, заключающих договоры на проведение оценки, (информация содержится) №134 в редакции, действующий на дату заключения договора.
- 10.2. Законные Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора №Д-45207560-5.0-2-000027-15 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает, что он и его законные представители полностью информированы о содержании и условиях настоящего Договора страхования, в том числе о порядке осуществления выплат, и в полной мере осознают характер и последствия заключения настоящего Договора страхования.



Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
 ЦАО СК «Росгосстрах»
 Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
 Подразделение Страховщика:
 Банковские реквизиты:
 р/с 504070181090000000187
 в ЦАО "РС Банк" г. Москва,
 БИК 044525171
 к/с 30101810900000000174

СТРАХОВАТЕЛЬ
 ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 Адрес местонахождения: 401041, г.Н.Новгород, ул.Стефанова, д.13, кв.33
 Банковские реквизиты:
 р/с №40702810442040901682 в Волго-Вятском банке Сбербанка России г.Н.Новгород
 БИК 042202603
 к/с 30101810900000000603

Руководитель подразделения «Информационные системы» филиала ЦАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области
 Аурелия Игоревна МП
 М.П. договор №7 от 25.12.2015г.

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 М.П.
 Шабалин А.И.

Уведомление (повешение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77
 Телефонный на территории всей Российской Федерации (бесплатный)