

ОТЧЕТ № О16-23

Об оценке рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка, расположенные по адресу: Нижегородская область, Борский район, село Редькино, дом 20А

Заказчик: **Конкурсный управляющий СППК «АгроПродСервис»
Тяжелов Игорь Владимирович**

Исполнитель: **ООО «Эксперт-Академия»**

Дата оценки: **24.10.2016 г.**

Оценщик: _____ /Хохлов Д.А. /

Генеральный директор: _____ /Тихомиров С.А./



24 октября 2016 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЙ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	5
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
5	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ СТАТЬИ 16 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» ОТ 29.07.1998 Г. №135-ФЗ:.....	10
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.1	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
6.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
6.2.1	Сведения об имущественных правах и обременениях и физических свойствах, связанных с объектом оценки.....	12
6.3	Анализ местоположения объекта оценки.....	17
7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
7.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	23
7.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	32
7.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	34
7.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	43
7.5	Выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	43
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	44
8.1	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	44
8.1.1	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....	46
8.1.2	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.....	47
8.2	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	48
8.2.1	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов при оценке земельного участка.....	48
8.2.1.1	Анализ возможности применения методов оценки, основанных на доходном подходе.....	48
8.2.1.2	Анализ возможности применения методов оценки, основанных на сравнительном подходе.....	51
8.2.1.3	Анализ возможности применения и методов оценки, основанных на затратном подходе.....	53
8.2.2	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов при оценке объекта капитального строительства.....	54
8.2.2.1	Обоснование не возможности применения затратного подхода и методов затратного подхода.....	54
8.2.2.2	Обоснование возможности применения сравнительного подхода и методов сравнительного подхода.....	56
8.2.2.3	Обоснование возможности применения доходного подхода и методов доходного подхода.....	57
8.3	Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	58
8.3.1.1	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.....	58
8.3.2	Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	64
8.3.2.1	Методология сравнительного подхода.....	64
8.3.2.2	Выбор объектов-аналогов.....	65
8.3.2.3	Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	66
8.3.3	Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	71
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	79
9.1	Задача согласования результатов оценки.....	79
9.2	Предварительное согласование результатов оценки.....	79
9.3	Определение итоговой величины стоимости.....	80

9.3.1	Описание процедуры согласования результатов оценки	80
9.3.1.1	Описание процедуры согласование результатов оценки	81
	В рамках настоящего Отчета применялись доходный, затратный и сравнительный подходы.....	81
9.3.1.2	Итоговая величина стоимости объекта оценки	82
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	83
	НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	83
	СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА	83
	МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	83
	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	84
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	86

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЙ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки:
№ О16-23 от 03 октября 2016 г.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1

Объект оценки	1. Нежилое здание, площадь 237,9 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А. 2. Земельный участок, площадь 408 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А.
Сведения о собственнике объекта оценки	Сельскохозяйственный перерабатывающий потребительский кооператив «АГРОПРОДСЕРВИС»
Сведения об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки	Право собственности СППК «АГРОПРОДСЕРВИС». Арест, Запрет на осуществление действий, направленных на регистрацию перехода права собственности
Текущее использование объекта оценки	Производственно-складское здание
Вариант использования объекта оценки, признанный наиболее эффективным	Производственно-складское здание

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2

Наименование объекта	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб.
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>0,00%</i>	<i>50,00%</i>	<i>50,00%</i>	
1. Нежилое здание, площадь 237,9 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А.	не применялся	947 252	888 056	917 654
2. Земельный участок, площадь 408 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А.	не применялся	118 976	не применялся	118 976

Источник информации: расчеты Оценщика

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб. округленно
Нежилое здание, площадь 237,9 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А.	918 000
Земельный участок, площадь 408 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А.	119 000
ИТОГО	1 037 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с заданием на оценку, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, не требуется.

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4

Объекты оценки	1. Нежилое здание, площадь 237,9 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А. 2. Земельный участок, площадь 408 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1. Здание нежилое отдельно стоящее, назначение: Нежилое здание, площадь 237, 9 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г Бор, с Редькино (Редькинский с/с), д 20А, Столовая. 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения, площадь 408 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, обл. Нижегородская, район Борский, Редькинский сельсовет, с. Редькино, (столовая)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<u>Здание нежилое</u> Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав. Дата выдачи: 13.09.2016 г. <u>Земельный участок</u> Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав. Дата выдачи: 13.09.2016 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности.
Права, учитываемые при оценке стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Здание - право собственности. Земельный участок - право собственности. Арест, Запрет на осуществление действий, направленных на регистрацию перехода права собственности.
Цель оценки	Определение стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения цены реализации имущества.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	24 октября 2016 г.
Дата осмотра	05 октября 2016 г.
Сроки проведения оценки	03.10.2016 – 24.10.2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений. В соответствии с ФСО № 7 п.30 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость» - приводить не требуется.

3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).

Стандарты и правила оценочной деятельности

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Организации Оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» - «Свода Стандартов и Правил РОО 2015», утвержден Советом РОО23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р.

Обоснование применения стандартов

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

Международные стандарты оценки

- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с применением и других действующих нормативных документов.

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- 1 Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- 2 В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
- 3 Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.
- 4 Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- 5 Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- 6 Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 7 При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- 8 Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- 9 Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- 10 Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- 11 Оценщик не производил измерения физических параметров оцениваемого имущества и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 12 От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- 13 Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
- 14 В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
- 15 Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	Конкурсный управляющий
Полное наименование	Конкурсный управляющий СППК «АгроПродСервис» Тяжелов Игорь Владимирович
Основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН)	1075246000026
Дата государственной регистрации	11.01.2007
Местонахождение	606481, Нижегородская область, Борский район, с. Редькино
Реквизиты	ИНН 5246030621 Р/с 40703810766020000249 В Нижегородский филиал ОАО «АК БАРС» БАНК к/с 30101810300000000889 БИК 042202889
Оценщик, работающий на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Хохлов Дмитрий Александрович
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов РОО 28 декабря 2015 года, регистрационный № 009745 Общероссийская Общественная Организация "Российское общество оценщиков" адрес местонахождения Исполнительной дирекции: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом: 522401467454 от 11 июля 2014 г. ННГУ им. Н.И. Лобачевского.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована в АО «СО-ГАЗ». Полис № 1615PL0016 от 01 декабря 2015 г. Срок действия полиса: с 02 декабря 2015 г. по 01 декабря 2016 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Местонахождение оценщика	603009, г. Н. Новгород, ул. Невская, 21
Номер контактного телефона	8 (495) 255-14-99
Почтовый адрес	603009, г. Н. Новгород, ул. Невская, 21
Адрес электронной почты	ocenka.ea@ya.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	2 года
Степень участия в проведении оценки	Проведение осмотра, проведение расчетов, составление отчета об оценке, проверка
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Эксперт-Академия»
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	603009, г. Н. Новгород, ул. Невская, 21
Фактический адрес	603009, г. Н. Новгород, ул. Невская, 21
Реквизиты юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ИНН 5261092090; Р/сч.: 40702810000010002688; Банк: Ф-л Банка "ГПБ" (АО) в г. Нижнем Новгороде; БИК: 042202764
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1145261003942 дата государственной регистрации 24.06.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Дополнительно имущественные интересы, связанные с риском гражданской ответственности «Исполнителя», с которым Оценщик заключил трудовой договор, по обязательствам, возникающим вследствие имущественного вреда, причиненного Оценщиком третьим лицам, застрахова-

	ны по всем видам оценочных услуг в АО «СОГАЗ». Договор страхования № 1616PL0001 от 17 февраля 2016 г. Срок действия договора: с 18 февраля 2016 г. по 17 февраля сентября 2017 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
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	Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ СТАТЬИ 16 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» ОТ 29.07.1998 Г. №135-ФЗ:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
- Заказчик и иные заинтересованные лица в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор не вмешивались.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

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

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены как земельный участок, так и прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объекта – осмотрены помещения и конструктивные элементы здания, сделаны фотографии помещений и конструктивных элементов здания, проведен осмотр земельного участка и прилегающей территории.

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе проведения оценки, Оценщик счел целесообразным провести анализ достаточности и достоверности информации предоставленной Заказчиком.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Собственником была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках представленных ограничений и допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Таблица 6–Юридическая /техническая документация объекта оценки

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
Юридическая документация	
1	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав на нежилое здание от 13.09.2016 г. (копия)
2	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав на земельный участок от 13.09.2016 г. (копия)
Техническая документация	
1	Данные Заказчиком не предоставлены

Источник информации: данные Заказчика

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении 2 к настоящему Отчету.

6.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях и физических свойствах, связанных с объектом оценки

Таблица 7

Параметры	Нежилое здание
Местоположение	
Область	Нижегородская
Район	Борский
Населенный пункт	Редькино
Номер дома	20А
Сведения о физических свойствах объектов оценки	
Реквизиты документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ от 13.09.2016 г.
Кадастровый (или условный) номер объекта:	52:20:0000000:1012
Площадь объекта оценки, кв.м.	237,9
Назначение здания	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Этажность здания	1
Презентабельность здания (внешний вид)	Здание в не удовлетворительном состоянии
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена
Состояние объекта оценки	Здание частично разрушено
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Наличие парковочных мест	Стихийная парковка рядом со зданием
Благоустройство территории	Территория огорожена, не охраняется, вход свободный (без пропусков)
Сведения об имущественных правах	
Вид права	Собственность
Правообладатель (правообладатели):	СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ПЕРЕРАБАТЫВАЮЩИЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ "АГРОПРОДСЕРВИС", ИНН: 5246030621, ОГРН: 1075246000026
Документы-основания:	АКТ ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА от 17.08.2007; Решение суда (дело №2-79/2016) от 25.02.2016, наименование суда: Борский городской суд Нижегородской области дата вступления в законную силу: 19.07.2016
Реквизиты субъекта права	Юридический адрес и Фактический адрес: Нижегородская обл., Борский р-н, с. Редькино Редькинский с/с), д. 20А ОГРН 1075246000026, ИНН 5246030621
Ограничение (обременение) права	Арест, Запрет на осуществление действий, направленных на регистрацию перехода права собственности
Параметры	Земельный участок с кадастровым номером 52:20:1400013:24
Местоположение	
Область	Нижегородская
Район	Борский
Населенный пункт	Редькино
Номер дома	20А
Сведения о физических свойствах объекта оценки	
Реквизиты документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ от 13.09.2016 г.
Площадь земельного участка, кв.м.	408
Кадастровый (или условный) номер объекта:	52:20:1400013:24
Категории земель	Земли населенных пунктов

Разрешенное использование/назначение	Для размещения зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения
Сведения об объектах капитального строительства, расположенных на участке	На земельном участке располагается нежилое здание – по документам столовая
Рельеф	Ровный
Форма участка	Многоугольник неправильной формы
Коммуникации на участке на дату оценки.	Вдоль участка
Сведения об износе, устареваниях	Ввиду специфики физических свойств, земельные участки не подвержены износу и устареваниям.
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена
Кадастровая стоимость, руб.	652,8
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	1,6
Сведения об имущественных правах	
Вид права	Собственность
Правообладатель (правообладатели):	СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ПЕРЕРАБАТЫВАЮЩИЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ "АГРОПРОДСЕРВИС", ИНН: 5246030621, ОГРН: 1075246000026
Документы-основания:	АКТ ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА от 17.08.2007; Решение суда (дело №2-79/2016) от 25.02.2016, наименование суда: Борский городской суд Нижегородской области дата вступления в законную силу: 19.07.2016
Реквизиты субъекта права	Юридический адрес и Фактический адрес: Нижегородская обл., Борский р-н, с. Редькино Редькинский с/с), д. 20А ОГРН 1075246000026, ИНН 5246030621
Ограничение (обременение) права	Арест, Запрет на осуществление действий, направленных на регистрацию перехода права собственности

Имущественные права на объект оценки

В настоящем отчете оценивается *право собственности* на имущество.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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».

Копии указанных документов приведены в Приложении 1 к настоящему отчету.

Фотоматериалы объекта оценки.

Земельный участок.



Нежилое здание.





Вывод

По техническому состоянию на дату проведения оценки здание находится в не удовлетворительном состоянии. Отсутствуют двери и окна. Демонтированы система отопления, вся электропроводка и система вентиляции. Внутренняя отделка помещений простая (эконом) – частично разрушена и демонтирована.

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий («Положение о проведении плано-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий», Глава I. Классификация жилых и общественных зданий; табл.2; http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm), оцениваемое здание относится к 2 группе капитальности.

6.3 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выбор границ описания и анализа местоположения определяется территориальными границами влияния внешней среды на стоимость объекта.

Наиболее существенными и типичными факторами местоположения, требующими описания и анализа, являются следующие:

- удаленность от центра города и локальных центров влияния (станций метро и центральных магистралей, оживленных улиц);
- развитость социально-бытовой инфраструктуры: наличие школ, детских садов, объектов культуры, магазинов и др.;
- окружающая застройка (плотность, высотность, функциональное назначение, уровень потребительских характеристик);
- наличие конкурирующих объектов;
- транспортная доступность объекта для клиентов, поставщиков и работников посредством общественного транспорта (характеризуемой расстоянием до остановок и наличием различных видов транспорта), доступности для личного транспорта, характеризуемой наличием автостоянок и удобных подъездов;
- инженерные сети, обеспеченность техническими мощностями;
- экологические условия;
- городское зонирование территории: дифференцированные ставки земельного налога и ставки аренды земельных участков, определяющие обязательные платежи за пользование или владение земельным участком;
- природно-климатические условия (климатические, геологические, гидрогеологические);
- перспективные планы развития квартала, района, города.

Для каждого типа объектов с точки зрения функционального назначения и класса (уровня потребительских характеристик) имеет место своя совокупность ключевых ценообразующих факторов местоположения, которые должны быть выявлены при анализе рынка и описаны в данном разделе с учетом динамики их изменения.

Объект оценки – земельный участок, площадь 408 кв.м. и нежилое здание, площадь 237,9 кв.м: расположенные по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А.

6.3.1. Описание Нижегородской области¹.

Геополитическое положение



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

На северо-западе область граничит с Костромской областью, на северо-востоке - с Кировской, на востоке - с Марий-Эл и Чувашией, на юге - с Мордовией, на юго - западе - с Рязанской областью, на западе - с Владимирской и Ивановской областями.

Климат в Нижегородской области умеренно-

¹ <http://government-nnov.ru/>

континентальный. Зима холодная, продолжительная и многоснежная со средне-январской температурой около - 12 градусов, а лето - сравнительно теплое со средне-июльской температурой +19.

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

Город Нижний Новгород – административный центр области - крупный транспортный узел. Разветвленные водные, железнодорожные, автотранспортные магистрали обеспечивают надежные связи с сырьевыми базами и районами - потребителями производимой в области продукции, а также с крупными культурными центрами.

Область располагает 13,5 тыс. км дорог общего пользования с твердым покрытием, плотность сети которых в 5,5 раза превышает средние показатели по России; плотность сети железных дорог больше средней по РФ в 3,2 раза. В 12 км от областного центра находится международный аэропорт. Кроме того, по территории области проходит около 1000 км водных и сухопутных путей. Основной водной магистралью является Волга - крупнейшая река Европы.

Общество

В Нижегородской области проживает около 3,5 млн. человек.

Руководство области уделяет большое внимание развитию социальной сферы: культуры и искусства, здравоохранения, образования, туризма и пр. Фестивали, конкурсы, выставки привлекают внимание нижегородцев и гостей области. Театры часто радуют зрителей новыми постановками, в современных кинотеатрах проводятся тематические циклы кинофильмов, большое количество жителей и гостей городов области участвует в массовых праздниках, посвященных знаменательным историческим датам. Этому в немалой степени способствуют творческие коллективы областной Филармонии, театров, Дворцов и домов культуры области. Большой вклад в подготовку и проведение мероприятий, посвященных литературным и историческим событиям, вносят библиотечные работники, которые проводят и самостоятельные тематические вечера и авторские чтения.

Свои социальные интересы и предпочтения жители области имеют возможность реализовать через членство в региональных отделениях политических партий и принадлежность к религиозным и общественным объединениям. В области развивается социальное партнерство между органами государственной власти и местного самоуправления с одной стороны и представителями бизнеса и НКО - с другой, которое способствует укреплению связи между различными социальными, политическими и религиозными слоями и группами населения области и помогает в решении важных для области проблем, в частности экономических, экологических, проблем в области социальной защиты населения, образования и здравоохранения.

Природные и экологические условия позволяют жителям и гостям нашей области активно отдохнуть в отпуске. Наряду с обилием исторических и культурных достопримечательностей область интересна своими живописными реками и загадочными, богатыми лесами, которые давно привлекают сюда туристов со всех уголков страны. Сторонников спокойного отдыха ждут многочисленные пансионаты, санатории и дома отдыха, где одновременно можно улучшить и свое здоровье.

Экономика Нижегородской области

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов РФ. Хотя область не обладает значительными сырьевыми ресурсами, экономика региона динамично развивается. По оценке министерства экономики Нижегородской области, прирост валового регионального продукта относительно уровня 2000 года в 2005 году составил 32,3%. В структуре экономики опережающими темпами растет сфера услуг, на долю которой в настоящее время приходится более 52% валовой добавленной стоимости. 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, занимая 7-8 место в РФ.

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 способствуют активной интеграции области в систему мировых экономических связей. Область сегодня поддерживает внешнеторговые связи со 115 странами мира, активно привлекает российских и зарубежных инвесторов. У нас успешно развивают бизнес такие компании как Интел, Кнауф, Икеа, 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.

6.3.2. Характеристика локального местоположения объекта оценки

Городской округ город Бор² имеет площадь 358,4 тыс. га, являясь вторым по величине муниципальным образованием Нижегородской области. Расположен на левом берегу реки Волга, примыкая с севера к городу Н.Новгород. Ожидаемая численность постоянно проживающего населения на 01.01.2016 года – 122 тысяч человек. В том числе городское население – 78 тысяч человек, сельское – 44 тысячи человек. Округ включает в себя город Бор и 300 сельских населённых пунктов.

Административный центр округа – город Бор – находится в 20 км. от областного центра.

Из торгово-промышленного села Бор с производством, обслуживающим волжское судоходство, стал крупнейшим производителем автомобильного стекла – межрайонным специализированным промышленным центром с рядом крупных предприятий.

Округ сегодня

По системе оценки районов, проводимой Правительством Нижегородской области по ряду экономических, финансовых и социальных показателей, городской округ г. Бор среди территорий Нижегородской области стабильно имеет высокий уровень социально-экономического развития.

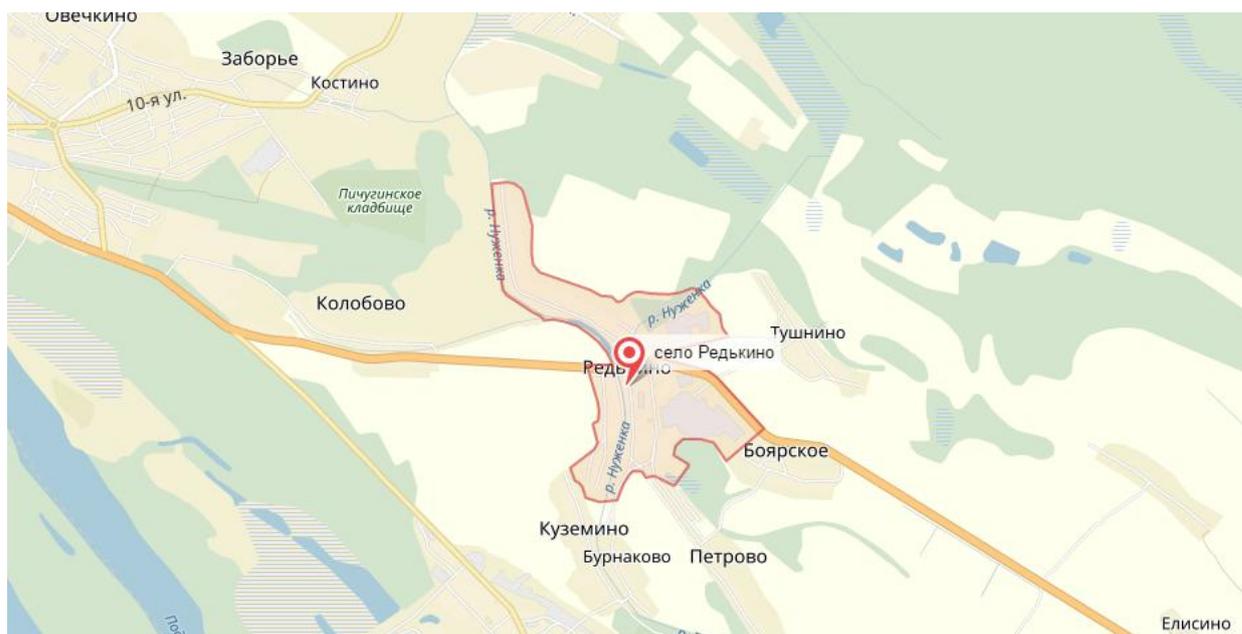
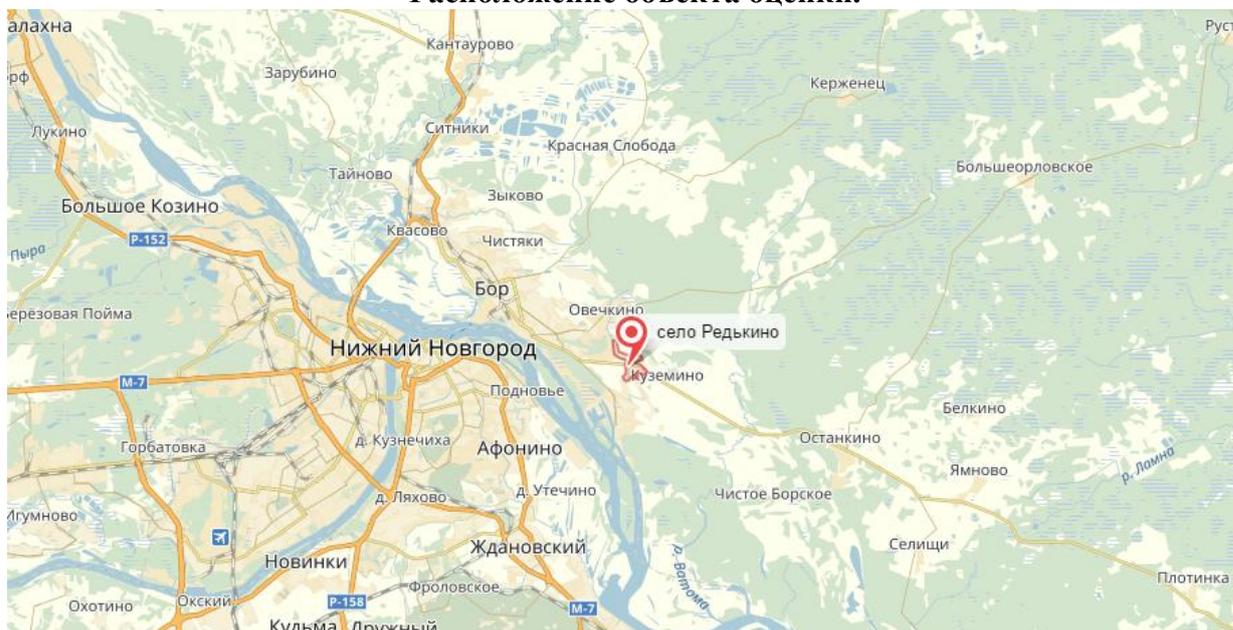
Округ относится к индустриальным территориям.

Основные виды выпускаемой продукции: стекло строительное полированное, триплекс, сталинит, стеклопакеты, сварочные электроды, дегидрированные продукты питания, пластиковые пробки, поливинилбутеральная пленка, автомобильные аккумуляторы, чугунное и стальное литье, трубы электросварные, силикатный кирпич, стеклянная посуда, торфобрикет, мебель, шерсть, войлок, валяная обувь, торговое оборудование, пиломатериал, хлебобулочные и кондитерские изделия.

² http://www.borcite.ru/okrug/okrug_info.php

Примерное местоположение объекта оценки отражено на рисунке (использованы сведения ООО «Яндекс»© и Публичная кадастровая карта).

Расположение объекта оценки.

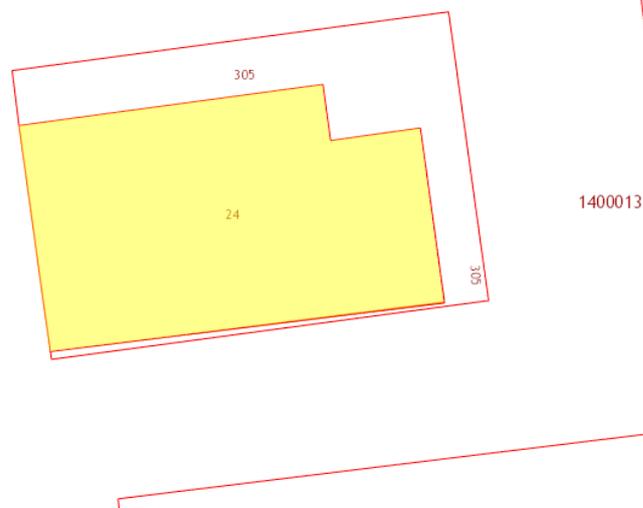


Участки 52:20:1400013:24 Найти

Земельные участки 1

1. 52:20:1400013:24
 обл. Нижегородская, г. Бор, Редькинский сельсовет, с. Редькино, (столовая)
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	52:20:1400013:24
Кад. квартал:	52:20:1400013
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Нижегородская, г. Бор, Редькинский сельсовет, с. Редькино, (столовая)
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	652,80 руб.
Уточненная площадь:	408 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов электросетевого хозяйства
по документу:	Для размещения зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения
Кадастровый инженер:	-



Описание локального местоположения оцениваемого имущества

Таблица 8

Адрес	Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А
Описание ближайшего окружения	Жилая и общественно-деловая застройка
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога хорошего качества
Расположение относительно основных магистралей	До трассы Бор-Макарьев около 500 м
Транспортная доступность	Рядом проходит автомобильная дорога

Фото ближайшего окружения объекта оценки



Вывод: Оцениваемая недвижимость расположена в зоне жилой и общественно-деловой застройки села Редькино Борского района Нижегородской области. Транспортная доступность хорошая. Оцениваемое здание расположено внутриквартально.

Исходя из анализа местоположения, можно сделать вывод о среднем уровне ликвидности оцениваемой недвижимости. Объект недвижимости может быть отчужден на открытом рынке по цене, характерной для аналогичной недвижимости, без особых затруднений в силу расположения и потенциально возможного использования данного объекта.

Таблица 9 - Анализ местоположения объекта оценки

Тип застройки окружения	жилая, общественно-деловая
Плотность застройки территории	средняя
Этажность застройки	1-2
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	средняя
Уровень шума	средний
Интенсивность движения транспорта	средний
Благоустройство территории	
озеленение	есть
уличное освещение	есть
подъездные пути	асфальтированная дорога
автостоянка	есть
Транспортная доступность объекта	
Вид общественного транспорта	автобус

Вывод: коммерческий потенциал здания в целом оценивается как средний.
 К плюсам объекта можно отнести расположение не далеко от Нижнего Новгорода.
 Минусы – техническое состояние здания, близкое соседство двух детских садиков.

7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Анализ рынка проводится в целях определения эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

7.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, влияющие на рынок недвижимости³

Для анализа влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости следует:

- Разделить всю совокупность вероятных факторов влияния на внешние (влияние мировой экономики) и внутренние (состояние национальной экономики),

- Выявить и оценить основные экономические показатели факторов и степень их воздействия на рынок,

- Оценить причины и следствия отрицательного и положительного воздействия факторов на рынок.

Определяющими факторами являются:

- Структура мировой экономики, темпы развития и влияние глобальной экономики и политики на экономику страны;

- Состояние национальной экономики и экономики региона нахождения недвижимости;

- Уровень и динамика развития отраслей, дающих рост ВВП и повышающих деловую активность и доходность;

- Уровень и динамика доходов бизнеса и реальных доходов населения.

Обзор мировой экономики

По итогам за 2015 год мировой ВВП (стоимость общего объема товаров и услуг за вычетом затрат на их производство) возрос на 3,1 %. Предыдущие периоды также показывали рост практически по всем основным экономическим показателям.

Объемы промышленного производства Мира с 1998 года росли с темпом от 1 до 7 % в год, и лишь в 2009 году показали падение на 3 %.

Более половины продукции в мире производится США, Японией, странами Евросоюза и Канадой. На долю США приходится почти 24 % мирового ВВП. Несмотря на медленные темпы роста, именно эти страны задают общий тон мирового экономического развития.

Их передовой уровень развития технологий и качества продукции, основанные на рыночных отношениях, развитой финансовой системе и самых современных достижениях науки и техники, отражаются в высоком уровне жизни населения и на протяжении уже длительного времени являются ориентиром и драйвером развития остальных стран мира. Рост и глобализация информационных технологий и финансово-кредитных инструментов,

³Анализ подготовлен специалистами [СтатРиелтhttps://statielt.ru](https://statielt.ru)

развитие транспорта обусловили глобализацию всей мировой экономики и в целом положительно повлияли на другие страны, вызвав в них бурный экономический рост (Южная Корея, Сингапур, Гонконг, Китай, Индия, другие).

Развитые и развивающиеся страны в различной степени обеспечены ресурсами. В развитых странах – высокая обеспеченность энергетическими, технологическими и финансовыми ресурсами, но дефицит природных и сырьевых ресурсов, истощившихся в последние 100 – 150 лет. Напротив, в развивающихся странах при высокой и увеличивающейся населенности и при наличии природных ресурсов - дефицит энергии, технологий и финансовых инструментов.

В развитых и развивающихся странах колоссально отличаются абсолютные и относительные (на душу населения) объемы производства промышленной продукции и основных продуктов питания. Это значительно разделяет их по уровню жизни населения. В этих условиях стремление крупного мирового капитала к доходности и расширению, с одной стороны, и стремление национальных элит развивающихся стран к сохранению своего влияния и к национальному развитию, с другой стороны, порождают геополитическую конкуренцию и международные экономические конфликты, итогом которых становится перераспределение ресурсов, инвестиций, финансовых потоков.

Сегодня определяющим фактором мировой экономики является глобальный финансовый кризис, первый острый сигнал о котором проявился в 2008 году и признаки которого ощущаются повсеместно (спад объемов мировой торговли, обвал цен сырьевых товаров, в первую очередь, цен на нефть, бегство капиталов, валютные дисбалансы). Сырьё, особенно нефть, упали в цене.

При этом страны-экспортеры, действуя разобщенно, объемы добычи (производства) не снижали, чтобы не потерять контракты и свою долю на рынке.

16.02.2016 года Россия, Саудовская Аравия, Венесуэла и Катар провели важнейшие переговоры о заморозке добычи нефти на уровне января 2016 года при условии согласия других добывающих стран (<http://www.kommersant.ru/doc/2917679>). На сегодня уже известно о готовности присоединиться к такой договоренности Алжира, Омана, ОАЭ, Кувейта, Эквадора, Нигерии. Ирак и Иран пока официально не подтвердили, что присоединятся к ним. Планируется, что 20.03.2016 года страны подпишут регламентирующий документ. Это должно стать позитивным фактором стабилизации и роста нефтяного рынка.

Одной из причин нестабильности рынков и неопределенности стало разрастающееся в последние годы террористическое «исламское государство». Но и здесь успешная помощь России сирийской армии позволила договориться с многочисленными вооруженными группировками о мирном решении внутрисирийских проблем. Это, вероятно, благоприятно отразится на положении России в регионе и на состоянии нефтяного рынка в целом.

По данным МВФ, прогноз роста мировой экономики на 2016 год составит 3,4%, а в 2017 году - 3,6 %.

Последние прогнозы МВФ
 По-прежнему наблюдается рост мировой экономики, но более медленными темпами.
 (Процентное изменение)

	Оценки	Прогнозы		Отличие от прогнозов ПРМЭ за октябрь 2015 года ¹	
		2015	2016	2017	2016
Мировой объем производства	3,1	3,4	3,6	-0,2	-0,2
Страны с развитой экономикой	1,9	2,1	2,1	-0,1	-0,1
Соединенные Штаты	2,5	2,6	2,6	-0,2	-0,2
Зона евро	1,5	1,7	1,7	0,1	0,0
Германия	1,5	1,7	1,7	0,1	0,2
Франция	1,1	1,3	1,5	-0,2	-0,1
Италия	0,8	1,3	1,2	0,0	0,0
Испания	3,2	2,7	2,3	0,2	0,1
Япония	0,6	1,0	0,3	0,0	-0,1
Соединенное Королевство	2,2	2,2	2,2	0,0	0,0
Канада	1,2	1,7	2,1	0,0	-0,3
Другие страны с развитой экономикой	2,1	2,4	2,8	-0,3	-0,1
Страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны	4,0	4,3	4,7	-0,2	-0,2
Содружество Независимых Государств	-2,8	0,0	1,7	-0,5	-0,3
Россия	-3,7	-1,0	1,0	-0,4	0,0
Кроме России	-0,7	2,3	3,2	-0,5	-0,8
Страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны Азии	6,6	6,3	6,2	-0,1	-0,1
Китай	6,9	6,3	6,0	0,0	0,0
Индия	7,3	7,5	7,5	0,0	0,0
АСЕАН-5 ²	4,7	4,8	5,1	-0,1	-0,2
Страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны Европы	3,4	3,1	3,4	0,1	0,0
Латинская Америка и Карибский бассейн	-0,3	-0,3	1,6	-1,1	-0,7
Бразилия	-3,8	-3,5	0,0	-2,5	-2,3
Мексика	2,5	2,6	2,9	-0,2	-0,2
Ближний Восток, Северная Африка, Афганистан и Пакистан	2,5	3,6	3,6	-0,3	-0,5

В США, Евросоюзе, Японии сохраняется рост, опирающийся на упавшие цены на нефть и благоприятную финансовую конъюнктуру, но компенсирующийся уменьшением экспорта.

Развивающиеся страны столкнулись с замедлением роста, связанным со структурными дисбалансами национальных экономик, с их привязкой к нефтедобыче.

Таким образом, снижение биржевых цен на сырье ухудшило положение их производителей и поставщиков, а волатильность валют ужесточила условия кредитования и инвестирования в остальных секторах экономики стран, базирующихся на добыче сырья. И напротив, снижение цен на сырье стимулирует спрос потребления в развитых странах.

В целом ситуация неопределенная, разнонаправленная и потенциально изменчива.

В сложившихся условиях инвесторы не склонны к рискам. Основные риски видятся: в геополитическом противостоянии (и неопределенности последствий этого противостояния) США, России, Турции, Китая, Японии, Ирана, Саудовской Аравии и других готовых присоединиться к конфликту стран;

в непредсказуемом росте в Европе числа беженцев из стран Ближнего Востока и Африки;

в снижении спроса на потребительских рынках;

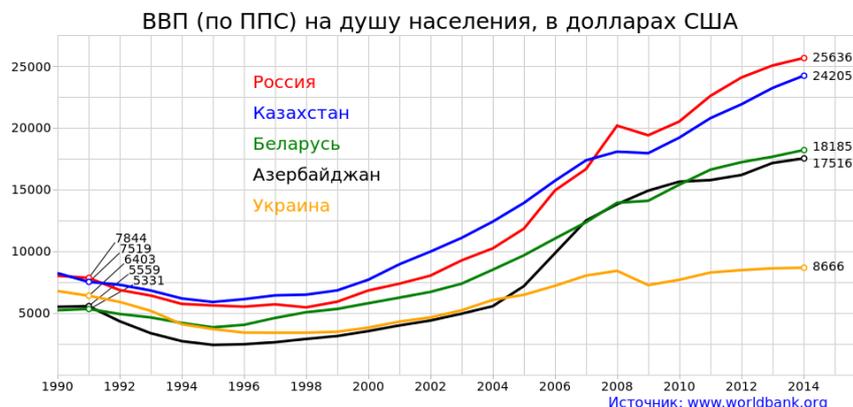
в нарушении мировых торговых и финансовых потоков, падении туризма.

Выводы и прогнозы

Снижение рынков стало продолжением финансового кризиса 2008 – 2009 годов и последовало за событиями на Украине (февраль 2014), референдумом в Крыму (март 2014) и после поездок американского президента в Европу по поводу санкций против России (24-28.03.2014), в Саудовскую Аравию (28.03.2016). И уже в начале лета 2014 года ОПЕК, МЭА, западные СМИ начали «прогнозировать» превышение предложения нефти над спросом. Хотя при этом все крупнейшие национальные экономики (США, Китай, европейские) показывали стабильный рост, а страны-экспортеры нефти давали незначительный (1 – 2% в год) рост производства, что вполне соответствовало росту мирового промышленного производства и энергетики. В 2014 году США почти на 30 % (со 181 млн. т. до 234 млн. т.) по сравнению с 2013 годом увеличили объемы добычи сланцевой нефти, объявив о запасах в 58 миллиардов тонн, наращивая добычу на протяжении всего 2014 года, несмотря на снижение цен. К США присоединилась и Канада.

Обзор итогов экономики России

Валовой внутренний продукт по паритету покупательной способности (ППС) Российской Федерации вырос с 2005 по 2014 год (последние опубликованные годовые данные) с 1,6967 до 3,577 \$ трлн. в год.



ВВП по видам экономической деятельности (с учетом Крыма) в сопоставимых ценах 2011 г., млрд. руб.:

	2011	2012	2013	2014	2015
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	59 698,1	61 791,6	62 581,9	63 049,2	60 687,1

Наблюдается снижение активности отраслей, ориентированных на крупное массовое потребление, и рост отраслей, в интенсивном развитии которых Россия нуждается в условиях сегодняшних проблем в мировой экономике. Вместе с тем, общее снижение ВВП в сопоставимых ценах в условиях исторически сложившегося дисбалансе экономики (структурное преобладание добывающих отраслей, ориентированное на экспорт) не критическое и вполне допустимо. Напротив, это показывает, что экономика должна двигаться в этом направлении – в направлении развития ранее отставших отраслей.

Показательно также, что объемы ВВП в строительстве и в операциях с недвижимым имуществом снизились, что демонстрирует «перепроизводство» в этих отраслях. В действительности, рост цен на строительную продукцию в последние годы (2011 – 2014), равно как и в 2005 – 2008 годах, не был подкреплён соответствующими темпами роста реального сектора экономики, а обусловлен скорее спекулятивными действиями участников риэлтерского рынка в условиях низкой привлекательности других направлений (прежде всего, в производственные отрасли) инвестирования. Это в очередной раз подчеркивает сложившиеся недостатки структуры экономики.

Внешнеторговый оборот России в 2015 году составил, по данным Банка России, \$534,4 млрд, что на 66,3% меньше, чем за 2014 год, с положительным сальдо торгового баланса 146,3 млрд.долл. при структуре:



Профицит счета текущих операций в 2015 году улучшился до 5,4 % от ВВП, по сравнению с 3,1 % в 2014 году, чему помогло ослабление рубля.

Инфляция по итогам декабря 2015 года к декабрю 2014 года составила 12,9 %. В условиях повышения риска ускорения инфляции Центробанк России сдерживает ключевую ставку на уровне 11 %, прогнозируя снижение годовой инфляции до 7% к концу 2016 года и до 4% к концу 2017 года. В случае усиления инфляционных рисков Банк России не исключает ужесточения денежно-кредитной политики.

По данным Росстата, в 2015 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил 8 421,7 млрд. руб. (- возрос на 15,3 % по сравнению в 2014 годом (5 500,8 млрд. руб.)).

39,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 11 трлн 253,9 млрд руб., 15,4 тыс. организаций понесли убытки на общую сумму 2 трлн 832,2 млрд руб.

Однако с 2014 года начали снижаться реальные доходы населения при абсолютном росте:

По предварительным данным Росстата, реальные доходы населения в 2015 году снизились ещё на 4% по сравнению с 2014 годом. Вслед за снижением реальных доходов снижается розничное потребление.

Ослабление рубля с 35 до 73 руб./долл. сделало импортные товары более дорогими, что снизило потребление, но стимулирует собственно производство и повышает возможности экспорта отечественных товаров и продукции.

01.03.2016 года Правительство утвердило антикризисный план на сумму 684,8 млрд. руб., состоящий из трех основных направлений: активизация общего экономического роста, поддержка системообразующих предприятий, поддержка малого и среднего бизнеса. План предусматривает поддержку потребительского рынка, обеспечение стабильности через выполнение социальных обязательств, поддержку рынка труда, индексацию пенсий, контроль цен на социально значимые товары и лекарства и поддержку самых незащищенных групп населения.

Структурное развитие экономики

За последние пятнадцать лет выполняется более пятидесяти государственных программ по развитию реальных секторов экономики, науки и технологий, социальной сферы, образования и культуры как отраслевой, так и социальной направленности, в том числе:

Направления федеральных целевых программ	Запланировано на 2016 год, млн. руб.
Развитие высоких технологий	256 647,4769
Федеральная космическая программа России на 2016 - 2025 годы (проект)	104 548,99
Жилье	32 122,25

Направления федеральных целевых программ	Запланировано на 2016 год, млн. руб.
Транспортная инфраструктура	351 072,45
Дальний Восток	29 063,09
Развитие села	24 700,54
Социальная инфраструктура	68 751,03
Безопасность	51 183,28
Развитие регионов	163 314,27
Всего	990 280,73

Выводы и прогнозы

Практически по всем основным экономическим показателям России до 2015 года наблюдался последовательный рост и принимались меры комплексного развития экономики. Поэтому мы не видим внутренних причин экономического кризиса. В основе возникших негативных тенденций лежит проблема мировой экономики, связанная со спекулятивным характером глобальной финансовой системы, с бесконтрольной финансиализацией мировой экономики в целом и с геополитическим противостоянием. Дисбаланс российской экономики в сторону добывающих отраслей, сложившийся за всю историю России, – это результат участия в международном разделении труда, что является абсолютно нормальным и естественным процессом в мировой экономике при условии сбалансированных международных отношений. Действительно, в условиях обрушения мировых цен на нефть с 116 до 33 долл./баррель и на продукцию добывающих отраслей (при доле 66 % в общем экспорте) Россия понесла значительные потери от такой «специализации». Но последние события (успешные дипломатические и военные действия России и признаки примирения на Ближнем Востоке, договоренности об ограничении добычи нефти) позволяют надеяться на улучшение международных отношений и стабилизацию на нефтяных рынках. Вместе с тем, все понимают высокую степень неопределенности в этих вопросах.

За последние 25 лет в России сформировалось сильное государство, а также Конституция и законодательство, защищающие все формы собственности, конституционные права и интересы граждан и частных организаций, защищающие право частной собственности на землю и другие объекты недвижимости. Сложилась устойчивая структура национальной экономики, стабильная финансовая система, щадящая и вполне устойчивая налоговая система, приняты и работают государственные программы по совершенствованию структуры отраслей экономики и социальных отношений в стране. Стимулируются условия для развития реального сектора экономики. С целью сдерживания инфляции и снижения вероятности финансовых спекуляций ЦБ России контролирует финансово-кредитную систему и регулирует ключевую ставку. Консервативная экономическая политика правительства России в целом работает на стабилизацию экономики.

В такой ситуации относительно перспектив российского рынка недвижимости с большой долей вероятности можно утверждать, что:

1. Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости, нет, поскольку наблюдается снижение экономических показателей, снижения доходов бизнеса и населения.

2. Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала. Возможна некоторая коррекция рыночных цен (прежде всего, жилой недвижимости), завышенных в предыдущие (2011 – 2014) годы на активных региональных рынках с высоким спросом и высокими темпами строительства (в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой). Снижение цен недвижимости в пределах себестоимости строительства и разумно минимальной нормы прибыли инвестора экономи-

чески обосновано и вероятно. Другие, низкоактивные региональные рынки более инерционны, поэтому продолжают некоторое снижение до стабилизации общеэкономической обстановки.

3.Отмечается снижение спроса на рынках недвижимости (от меньшего – к большому):

- земельных участков сельскохозяйственного назначения,
- земельных участков промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов для размещения объектов производственного, складского и коммунального назначения,
- объектов производственной недвижимости,
- объектов складской недвижимости,
- земельных массивов земель населенных пунктов,
- индивидуальных жилых домов,
- объектов административной (офисной) недвижимости,
- объектов торгово-развлекательной недвижимости и недвижимости общественного питания,
- квартир.

4.В связи со снижением доходности рынка недвижимости наблюдается тенденция значительного сокращения объемов строительства, что, вероятно, приведет к уходу с рынка части инвестиционных и строительных компаний.

5.Учитывая геополитическую напряженность и начавшиеся структурные разнонаправленные изменения в мировой экономике, эти тенденции сохранятся в 2016 году.

6.В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке ипотечного кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.

Анализ социально – экономической ситуации в Нижегородской области.

Министерством экономики области проведена оценка уровня социально-экономического развития территорий по итогам 2015 года⁴.

По результатам оценки 15 территорий имеют уровень развития выше среднего, 30 – средний, 7 – ниже среднего.

Уровень социально-экономического развития выше среднего стабильно наблюдается в Кстовском, Городецком муниципальных районах и городских округах г.Арзамас, г.Бор, г.Выкса, г.Дзержинск, г.Нижний Новгород, г.Саров.

Кроме того, по итогам 2015 года с уровнем выше среднего оценены: Балахнинский, Вадский, Богородский, Дивеевский, Павловский и Лысковский районы и г.о. г.Кулебаки.

На данных территориях наблюдается рост показателей, связанных с объемами инвестиций в реальный сектор экономики, отгруженной продукции, прибылью прибыльных организаций, заработной платой и т.д.

Всего по итогам 2015 года по сравнению с итогами за 2014 год улучшилось состояние на 19 территориях, 4 из которых(Павловский, Ветлужский, Сеченовский и Сосновский районы) перешли в группу территорий с более высоким уровнем развития.

Последнее место в рейтинге занял Лукояновский район, в основном, из-за низких значений показателей, характеризующих наращивание налогового потенциала территории, в частности, объемов отгруженной продукции, вложенных инвестиций, прибыли прибыльных организаций и др.

С уровнем ниже среднего также оценены Б.Мурашкинский, Б.Болдинский, Ворытинский, Варнавинский, Тонкинский и Гагинский районы ввиду отрицательной динамики

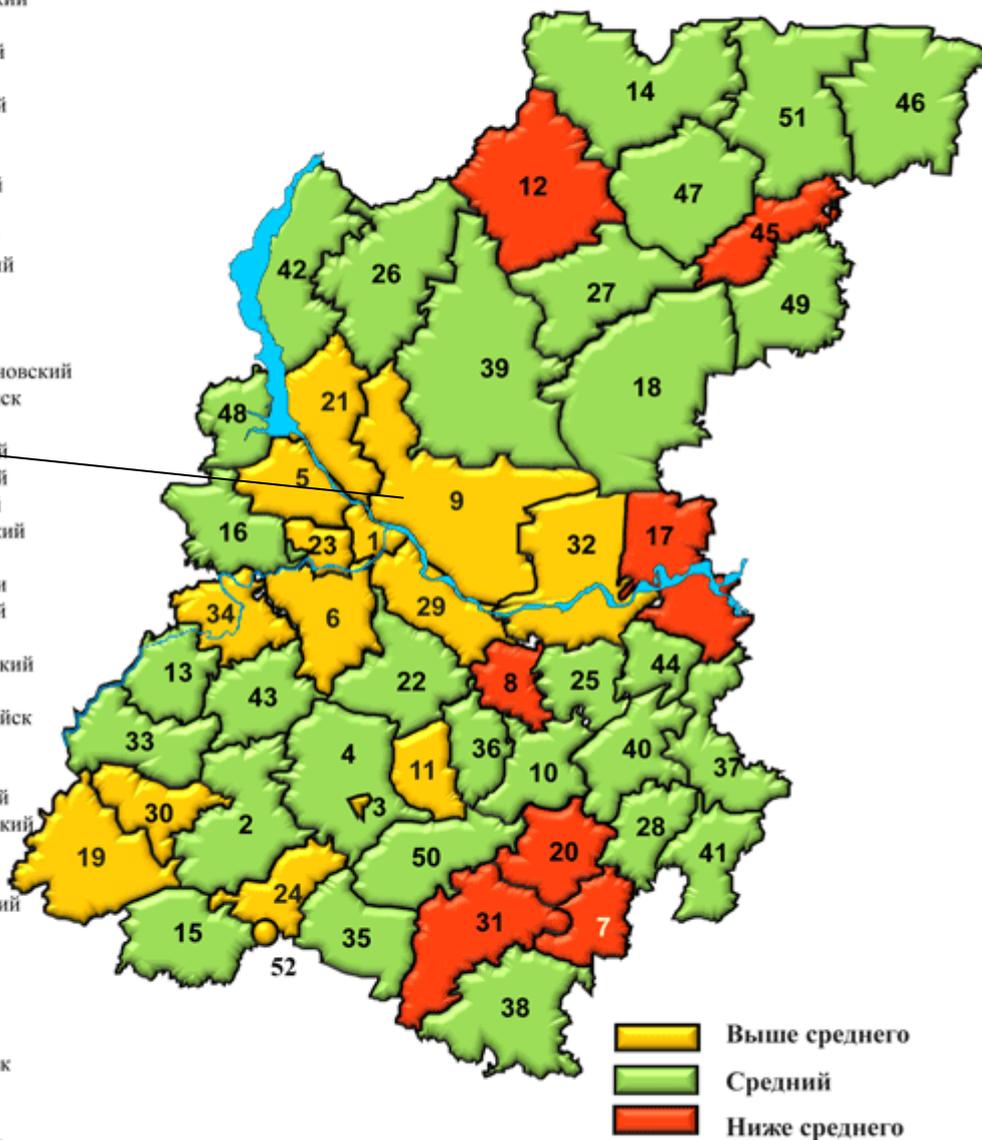
⁴ <http://минэкономики.нижегородскаяобласть.рф/?id=66555>

ОСНОВНЫХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.

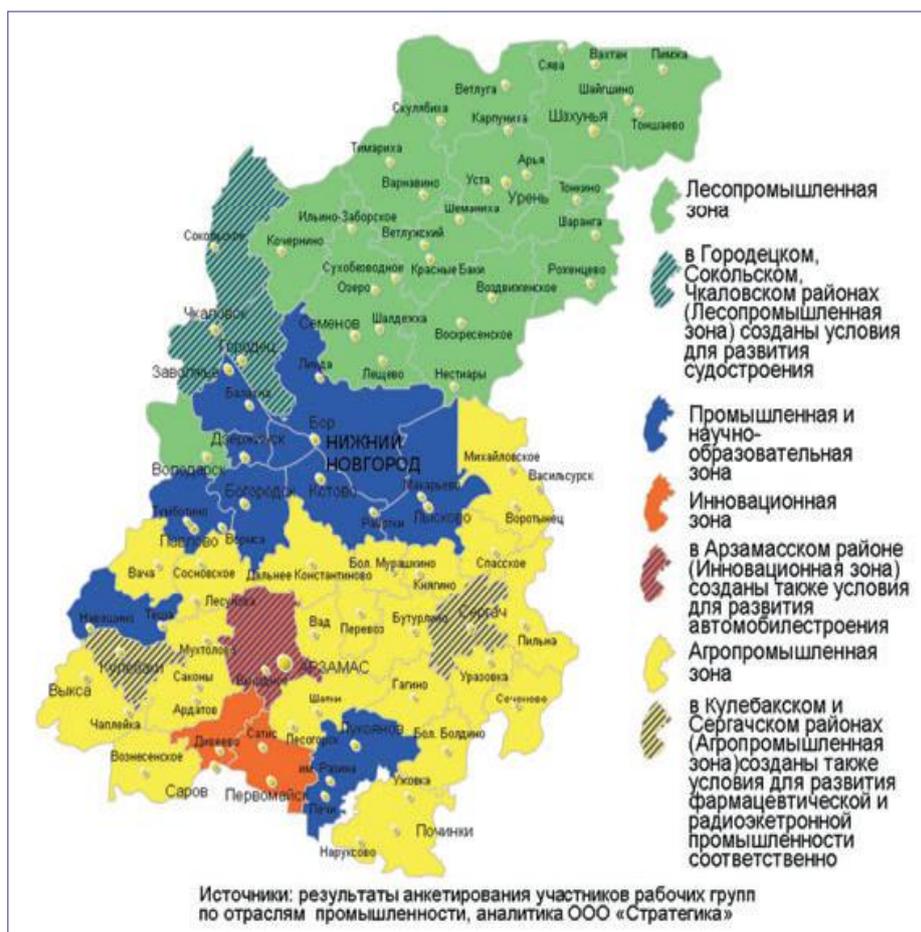
Оценка уровня социально – экономического развития муниципальных районов и городских округов относительно среднеобластного значения по итогам 2015 года

- 1 г.о.г.Н.Новгород
- 2 Ардатовский
- 3 г.о.г.Арзамас
- 4 Арзамасский
- 5 Балахнинский
- 6 Богородский
- 7 Б-Болдинский
- 8 Б-Мурашкинский
- 9 г.о.г.Бор
- 10 Бутурлинский
- 11 Вадский
- 12 Варнавинский
- 13 Вачский
- 14 Ветлужский
- 15 Вознесенский
- 16 Володарский
- 17 Воротынский
- 18 Воскресенский
- 19 г.о.г.Выкса
- 20 Гагинский
- 21 Городецкий
- 22 Д-Константиновский
- 23 г.о.г.Дзержинск
- 24 Дивеевский
- 25 Димитровский
- 26 Ковсеринский
- 27 Кр.Баковский
- 28 Кр.Октябрьский
- 29 Кстовский
- 30 г.о.г.Кулебаки
- 31 Лукояновский
- 32 Лысковский
- 33 г.о.Навашинский
- 34 Павловский
- 35 г.о.г.Первомайск
- 36 Перевозский
- 37 Пильнинский
- 38 Починковский
- 39 г.о. Семёновский
- 40 Сергачский
- 41 Сеченовский
- 42 г.о. Сокольский
- 43 Сосновский
- 44 Спасский
- 45 Тонкинский
- 46 Тоншаевский
- 47 Уренский
- 48 г.о.г. Чкаловск
- 49 Шарангский
- 50 Шатковский
- 51 г.о.г.Шахунья
- 52 г.о.г.Саров

Борский р-н



Зонирование территории Нижегородской области



По многочисленным исследованиям, падение реальных доходов населения, удорожание заемных средств и ожидание снижения стоимости недвижимости не могло не сказаться на спросе на жилье. Стараясь привлечь покупателей, застройщики организуют различные акции и дарят бонусы. Распространенным стало предоставление длительных рассрочек под невысокий, по сравнению с банковскими, процент. Например, коттеджный поселок «Альпийский» предлагает своим покупателям рассрочку до трех лет под 13,5% годовых. Коттеджный поселок «Княжево» готов предложить клиентам рассрочку до пяти лет, в том числе беспроцентную, как на готовое жилье, так и на земельные участки. Есть и ряд других примеров. Однако, это могут позволить себе далеко не все застройщики. Многие использовали значительную долю заемных средств при реализации проектов, и сегодня они находятся не в самом лучшем состоянии. Одновременно с этим следует отметить, что опытные девелоперы подобного развития событий ожидали, готовились заранее. Многие сокращали темпы строительства уже с осени 2014 года.

Одной из тенденций на рынке стало изменение продуктовых линеек застройщиков в сторону более доступного жилья. В КП «Княжево», к примеру, в котором раньше строились только индивидуальные дома, теперь предлагаются таунхаусы с черновой отделкой и отделкой «под ключ». Если в 2014 году клиент готов был потратить 4–6 млн. рублей на дом, то сейчас эта цифра снизилась до 3–4 млн. Также если раньше 90% клиентов компании приобретали жилье за наличные денежные средства и лишь 10% брали на эти цели кредит в банках, то с конца 2014 года данное процентное соотношение начало меняться и сейчас составляет примерно 60% на 40%. КП «Владыкино» в этом году тоже вышло с новым предложением — «дом отдыха» за 1,5 млн. рублей с участком и коммуникациями.

Цены на недвижимость уже упали, и застройщики не собираются снижать их дальше. А вот вырасти цены вполне могут. Правда стоит отметить, что рынок загородной недвижимости все-таки более инерционный, поэтому в отличие от квартирного рынка

сильно резких скачков не прогнозируется.

В связи с уменьшением числа предложений, естественно, будет образовываться дефицит. Сейчас уже многие отказываются от строительства объектов в прежнем запланированном объеме. Примером тому может служить КП «Альпийский»: если в прошлом году здесь планировалось построить 10 домов таунхаусного типа, то есть более 100 секций, то на текущий год запланировано строительство всего двух домов (12 секций). И похожие ситуации наблюдаются у всех застройщиков, поэтому цены будут неизбежно расти.

Говоря о перспективах рынка, можно говорить о неутешительных прогнозах. По многим мнениям, строительная отрасль вошла в тяжелый затяжной кризис. Часть проектов потерпит полное фиаско, более устойчивыми окажутся проекты с минимальным кредитным плечом. Тем не менее, не все так пессимистично. В середине 2015 года, спрос начнет постепенно восстанавливаться. Сейчас население испытывает шок от новых процентных ставок. С третьего квартала, а может чуть раньше, может наблюдаться увеличение числа сделок. Найдутся в 2015-ом и те, кто впервые выйдет на рынок.

Влияние политических и экономических факторов на рынок коммерческой недвижимости.⁵

В условиях сложившейся экономической неопределенности и слабого рубля, но по инерции прошлых лет, сохраняется спрос на высоколиквидные качественные небольшие объекты недвижимости. Востребованы земельные участки на территориях с высокой плотностью застройки, развитой инженерной и транспортной инфраструктурой, высоким кадровым потенциалом, высокой обеспеченностью источниками энергии. Сохраняется интенсивность застройки городской и поселковых территорий многоэтажными жилыми зданиями, торговой и офисной недвижимостью, сохраняется потребность расширения черты поселений. Развиваются областные центры и пригородные территории, ведется строительство и реконструкция объектов, связанных с развивающимися отраслями экономики, строятся коммунальные объекты, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, ведется новое строительство многоквартирных и индивидуальных жилых домов.

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования 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, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, 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.).

⁵ <http://www.cre.ru/rus/analytics/59/2/31409/>

Классификация объектов недвижимости

Объекты недвижимости — земельные участки и все объекты, прочно связанные с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Профессиональные участники и специалисты рынка недвижимости (продавцы, покупатели, риэлторы, архитекторы, строители, маркетологи и др.) разделяют все объекты недвижимости по видам, назначению, классу качества на:

1. **Земельные участки:**

по назначению:

- земли населённых пунктов по территориальным зонам:
 - общественно-деловая зона,
 - жилая многоэтажная застройка, жилая индивидуальная застройка,
 - производственная и складская зона,
 - зона инженерной и транспортной инфраструктур,
 - зона сельскохозяйственного использования (для теплиц, садоводства и огородничества),
 - зона рекреационного назначения,
 - смешанная;
- земли сельскохозяйственного назначения (сельхозугодия, под объектами сельхозпроизводства),
- земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения,
- земли лесного фонда,
- земли под объектами оборонного назначения,
- земли запаса;

2. **«Улучшения» земельных участков** – т. е. объекты, построенные на земельном участке, а «улучшения», в свою очередь:

а) по конструктивным особенностям:

- здания различного назначения – обособленные строения, размещенные на земельном участке, предназначенные для основных видов деятельности человека (проживание, производство, хранение, обслуживание населения и пр.),
- сооружения - обособленные строения, размещенные на земельном участке, вспомогательного назначения (градирни, очистные сооружения, каналы, плотины, мосты и пр.),
- помещения – часть здания (этаж, комната, несколько комнат) бывают встроенные и пристроенные,
- элементы благоустройства (дороги, площадки, тротуары, газоны, зеленые насаждения и др.),
- инженерные коммуникации (электролинии, водоводы, газопроводы, теплотрассы, линии связи и пр.),
- комплексы объектов недвижимости (базы) различного назначения и состава – обычно это земельный участок с расположенными на нем несколькими зданиями;

б) а также по назначению:

- на коммерческую (доходную, нежилую):
- торговая недвижимость – здания и помещения под магазины, рестораны, кафе),
- офисная или административная недвижимость – офисные здания и помещения,
- складская недвижимость – здания и помещения складов,
- производственная недвижимость – промышленные здания и сооружения;

- жилую недвижимость:
- многоквартирные жилые дома,
- индивидуальные жилые дома и пр.;
- в) по классу качества зданий и помещений:
- Люкс,
- Премиум,
- Стандарт,
- Эконом,
- и иногда в виде:
- класс А,
- класс В,
- класс С,
- класс D.

Объекты оценки:

Земельный участок, площадь 408 кв.м. и нежилое здание, площадь 237,9 кв.м. расположенные по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А

Объект оценки, как объект рынка недвижимости, можно отнести к сегменту коммерческой недвижимости субрынка производственно-складской недвижимости.

7.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Анализ рынка земельных участков в Нижегородской области.

В настоящее время земля в значительной степени потеряла свою инвестиционную привлекательность. Это объясняется рядом факторов.

Земля, как и любой другой объект инвестирования, обладает такими свойствами, как ликвидность, реализуемость, доходность и подверженность рискам. На сегодня земля является низколиквидным активом, т.к. в сложившихся условиях рынка недвижимости любой земельный участок не может быть продан в короткое время.

Также одной из причин низкой ликвидности земельных участков на рынке недвижимости является тот факт, что зачастую они приобретались без анализа наилучшего использования и наличия коммуникаций. Многие участки были приобретены со спекулятивными целями, без детальной проверки физических ограничений, и как результат, такая земля является непригодной для девелопмента.

Не облегчают процесс продажи земли и риски, как политические, так и экономические, с которыми может столкнуться любой инвестор. В результате страдает реализуемость, как одна из характеристик инвестиции, поскольку в нынешних условиях крайне тяжело преобразовать земельный участок как актив в наличные средства.

Рыночную стоимость земельного участка также достаточно сложно определить в момент продажи, особенно в условиях нестабильной экономической и политической ситуации. Это усложняется массой факторов, таких как отсутствие статистических данных о реальных, а не запрашиваемых ценах при продаже аналогичных участков. Если участок находится в краткосрочной аренде, а не в собственности, тяжело оценить, будет ли реализован на нем проект в течение длительности действия договора аренды. Определить рыночную стоимость земельного участка методом дисконтирования будущих потоков от реализованного объекта сегодня также сложно, поскольку в нынешних условиях при прогнозировании арендных ставок можно сделать неоднозначные выводы.

Также на формирование стоимости земли влияет ряд характеристик участка: форма участка, тип поверхности (ровная, холмистая), наличие коммуникаций, дорог, окружение.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его месторасположение, а именно район расположения участка. Даже в пределах одного города стоимость земли может быть разной: цена участка тесно связана с понятием престижности места (социально-демографическими и экономическими показателями района, планами администрации по развитию соседних территорий и дорожной сети, количеством и спецификой окружающей застройки (жилая, коммерческая недвижимость)).

Рынок земельных участков, предназначенных для коммерческого использования, условно можно отнести к первичным, так как большая часть сделок представляет собой продажу или передачу в аренду муниципальных земель, происходящую на не вполне прозрачных условиях. Незначительное количество предложений есть так же для размещения объектов придорожного сервиса.

Цены продажи.

Сегодня уже прослеживается тенденция падения цен на земельные участки. Пока эксперты не готовы прогнозировать, насколько изменится стоимость земли в ближайшем будущем, поскольку она зависит от множества факторов: урегулирования внутривнутриполитической и экономической ситуации, восстановления фондовых рынков, стабилизации национальной валюты. Продавцы, со своей стороны, также заняли позицию выжидания. Собственники земельных участков, в свою очередь, не готовы в течение нескольких недель снизить свои ценовые ожидания. Поэтому четких трендов относительно ценообразования на рынке земельных участков не присутствует.

Анализируя ценообразование на рынке земельных участков, особое внимание следует обратить на соотношение и формирование спроса и предложения.

Структура предложения. Рассматривая формирование предложения, остановимся отдельно на каждом участнике рынка.

В первую очередь пострадали от кризиса спекулянты, покупавшие землю исключительно с целью перепродажи, и теперь первыми стали выставлять ее на продажу.

Собственники, купившие земельные участки с целью девелопмента, не спешат выставлять на продажу свои объекты, т.к. ожидают окончания кризиса для дальнейшего развития своих проектов. В большинстве своем это компании-профессионалы, которые приобрели участки с правильным месторасположением и готовы ждать, пока рынок стабилизируется. Однако некоторые девелоперские компании, у которых не оказалось достаточного запаса прочности, и которые не могут в условиях кризиса получить финансирование под развитие своих проектов, также выставляют свои участки на продажу.

Следует отметить, что многие компании начинают избавляться от не доходных активов, что соответственно влияет на увеличение предложения.

На сегодняшний момент на продажу предлагаются гораздо более ликвидные объекты и по более адекватной цене, которая ниже запрашиваемой на рынке, например, этим летом.

На продажу выставлены участки с различным целевым назначением, как под развитие промышленных объектов и торгово-развлекательных комплексов, так и участки, предназначенные для строительства жилых, офисных и гостиничных проектов. Увеличилось предложение участков с готовыми проектами или с предпроектными предложениями.

Структура спроса. Формирование спроса происходит следующим образом.

По словам игроков рынка, спросом на данный момент пользуются участки с целевым назначением под строительство торговых и офисных комплексов. Менее привлека-

тельными с точки зрения инвестора являются земельные участки под строительство складских комплексов, жилых проектов и объектов гостиничной недвижимости.

В свете последних событий уровень спроса на земельные участки уже не соответствует таковому в предыдущие годы. Во-первых, с рынка исчезает такая категория покупателей как спекулянты. Во-вторых, отсутствует спрос со стороны инвесторов, поскольку с целью хеджирования рисков сегодня они предпочитают инвестировать в объекты, которые уже приносят доход от аренды, а не в высокорискованный и непрозрачный рынок земли. В период кризиса доминирует стремление инвесторов минимизировать свои риски, и они отдают предпочтение инвестициям, где у них есть максимальные гарантии быстрого возврата вложенных средств. Поэтому сейчас в целом спрос смещается с земельных участков к строящимся объектам, по которым уже подписаны договора аренды с надежными компаниями на достаточно длительный срок. Падение спроса также вызвано тем, что часть игроков ушла с рынка.

Эксперты рынка сходятся во мнении, что в ближайшее время можно ожидать спрос на земельные участки со стороны покупателей активов по низкой стоимости, которые в кризисный период можно будет приобрести по очень привлекательной цене. Эта категория покупателей земельных участков – большие международные компании, которые пережили не один кризис, и планомерно развиваются, используя привлекательные возможности данного периода. Основными сегментами, интересующими эти компании, являются торговая и офисная недвижимость. И лучшие земельные участки в этих сегментах остаются востребованными. Также активизируются инвесторы, ориентированные на покупку обеспеченных активов в период кризиса, преимущественно готовых объектов, за счет собственных средств.

Следует отметить, что в данный момент на рынке спрос практически отсутствует, даже на участки с целевым назначением, соответствующим инвестиционным задачам потенциального покупателя. Пока со стороны покупателей наблюдается выжидательная позиция, которая определяется как общей ситуацией в стране, так и неготовностью продавцов снижать цены. В то же время участков с хорошим месторасположением очень мало, их не может быть много в силу физических ограничений. И цены на эти участки еще не снизились до тех пределов, когда инвестор готов был бы их покупать.

Тенденции рынка. В целом на рынке земельных участков существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее. Возможны два варианта развития рынка:

1. Рынок пойдет по пути продавца и цены останутся на прежнем уровне, а покупатели будут к ним приспосабливаться
2. Рынок пойдет по пути покупателя и цены начнут снижение.

Кризисная ситуация приведет к позитивным изменениям и переходу на качественно новый уровень развития рынка. Этому будут способствовать уход с рынка непрофессионалов и уменьшение количества спекулянтов. Девелоперы, в свою очередь, будут более тщательно оценивать риски реализации проекта на земельном участке и более внимательно подходить к вопросам юридического оформления, анализу наилучшего использования, созданию концепции будущего объекта.

Для проведения качественного анализа рынка земельных участков Нижегородской области Оценщик использовал данные нижегородского рынка коммерческой недвижимости за январь-декабрь 2015 года, а также информацию, опубликованную на сайте www.gipernn.ru. Оценщик проанализировал данные аренды и продажи земельных участ-

ков. Общий объем выборки на 31.12.2015 г. составил 158⁶ (8 объектов аренды и 150 объектов продажи) объекта.

Активность рынка.

Местоположение объектов коммерческой недвижимости за пределами областного центра характеризуется двумя параметрами: районом расположения и положением внутри района. Исходя из уровня социально - экономического развития районы Нижегородской области можно объединить в три группы.

На рынке земельных участков в силу ряда его специфичных особенностей разница в объемах предложений продажи и аренды объектов достигает наибольших значений. Действительно, права собственности на объект недвижимости данного типа представляют собой особую ценность, впрочем, в зависимости от дальнейшего предполагаемого использования земельного участка, а также от величины земельного налога в определенных случаях приобретение прав краткосрочной аренды может являться более выгодным. Различие в объемах предложения на рынках продажи и аренды земельных участков является многократным.

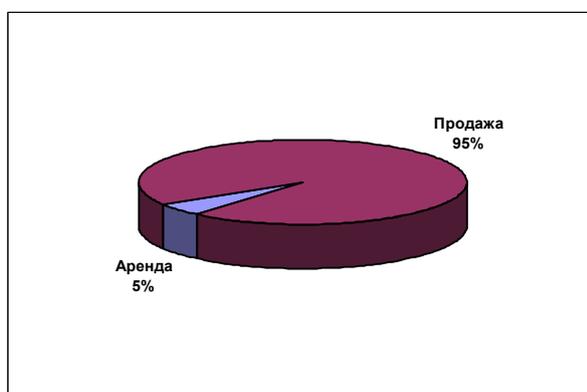


Рисунок 1. Структура предложения на рынке земельных участков Нижегородской области [по данным базы данных земельных участков «Приволжского центра финансово-консалтинга и оценки»]

При этом в структуре предложения практически весь объем предложения приходится на продажу (95%).

В качественной структуре предложения рынка земли в Нижегородской области для рассмотрения присутствуют земельные участки трех категорий – земли промышленного назначения, земли населенных пунктов (ИЖС), участки под строительство объектов дорожно-транспортной инфраструктуры и земли сельскохозяйственного назначения. Последняя категория земель в своем большинстве предлагается на территориях, близлежащих ко 2-ой и 3-ей группам районов⁷. Она же является наиболее дешевой: как правило, в настоящий момент, под землями сельскохозяйственного назначения понимаются давно не обрабатывавшиеся заброшенные удаленные участки большой площади, зачастую они предполагаются под дальнейший перевод в какую-либо из других категорий – промышленного или же жилого использования. В непосредственной же близости к наиболее

⁶ http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/nizhegorodskaya-oblast?IccSphinxSearch_page=2 http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/nizhegorodskaya-oblast?IccSphinxSearch_page=2

⁷ 1- группа - районы Нижегородской области с «высоким» уровнем социально-экономического развития, 2 группа – районы Нижегородской области со «средним» уровнем социально-экономического развития, 3 группа – районы Нижегородской области с уровнем социально-экономического развития «ниже среднего». См. стр. 31 Настоящего Отчета.

крупным населенным центрам области расположены участки под строительство индустриальных объектов, логистических центров, автосервисов, автозаправочных станций и проч. Интересным также является достаточно малый процент земель под индивидуальное (дачное) строительство (всего несколько предложений), предлагающихся к продаже на территории Нижегородской области в 2015 году.

Анализ рынка аренды.

Рынок аренды земельных участков в Нижегородской области составляет всего 8 предложений. Характеристики каждого из них имеют много общих черт: принадлежность к 1ой и 2ой группам районов, а именно, к территориям близлежащих к Нижнему Новгороду Кстовскому, Богородскому и Дзержинскому районам, промышленное использование.

По данным интернет сайтов диапазон ставок аренды составляет от 20 руб./кв.м./мес. до 100 руб./кв.м./мес. Средняя стоимость аренды равна 65 руб./кв.м./мес., что практически соответствует арендной ставке Нижнего Новгорода (66 руб./кв.м./мес.).

Рассматриваемые земельные участки располагаются в непосредственной близости к Нижнему Новгороду, что повышает их востребованность, а соответственно и цену.

Оценщиком не было выявлено ни одного публичного предложения о сдаче в аренду земельного участка без улучшений. В аренду предлагаются только открытые площадки (с подъемными механизмами или без них), расположенные на охраняемых территориях производственно-складских объектов, предназначенные для хранения грузов и стоянки автотранспорта и спецтехники. Информация об аренде земельных участков, находящихся в муниципальной или государственной собственности не может быть отнесена к рыночной, поскольку величина арендной платы определяется на основании установленных нормативов, редко отражающих реальную ситуацию на соответствующем сегменте рынка.

Анализ рынка продажи.

Как было отмечено выше в анализе «Активность рынка» доля предложения по продаже земельных участков составляет 95% (150 объектов из 158) от совокупного объема предложения в целом по области. При этом диапазон цен продажи представляется достаточно широким.

В нижеприведенных графиках показано, что цены продажи земельных участков варьируются в широком диапазоне от 8 руб./кв.м. до 9640 руб./кв.м. При этом более 50% диапазона формируют участки из интервала 300 – 1 000 руб./кв.м. Средняя цена продажи в целом по области принимает значение, равное 400 руб./кв.м.

Для более детального анализа цен продажи земельных участков по Нижегородской области Оценщик считает целесообразным классифицировать область по двум группам: первую группу формируют города и районы с уровнем социально-экономического развития «выше среднего», вторую – города и районы с уровнем социально-экономического развития «ниже среднего» и «среднее».

В формировании цен продажи первой зоны участвуют такие города как Бор, Дзержинск, Кстово, Арзамас, Саров. Здесь цены принадлежат интервалу от 11 руб./кв.м. до 9640 руб./кв.м. при средней ставке продажи 1 000 руб./кв.м.

Наибольшую стоимость (от 1000 руб./кв.м. до 9640 руб./кв.м.) имеют земельные участки площадью менее 15 000 кв.м. В среднем это значение составляет 1 600 кв.м. Данные территории предназначены под строительство объектов придорожного автосервиса, как следствие, наиболее востребованы. Их количество составляет около 50% выборки. Для участков наибольшей площади стоимость продажи постепенно убывает от 1 000 руб./кв.м., достигая наименьшего зафиксированного значения 50 руб./кв.м.

Земли сельскохозяйственного назначения формируют диапазон от 8 руб./кв.м. до 1 000 руб./кв.м. В основном такие участки располагаются в городах Арзамас и Кстово.

Информационная база для проведения исследования: www.bo-nn.ru; www.nizhniynovgorod.irr.ru; www.algoritm.nnov.ru; www.enterkn.ru; www.c-nn.ru;

www.monolit.nnov.ru; www.vgsnn.ru; www.b-nn.ru; www.realty.dmir.ru; www.theproperty.ru;
www.gipernn.ru; www.Triumfnn.ru; www.time-id.ru; www.rosrealt.ru; www.52realty.ru;
www.avito.ru

На рисунке 2 представлено долевое соотношение выставленных на продажу земельных участков коммерческого назначения по районам Нижегородской области.

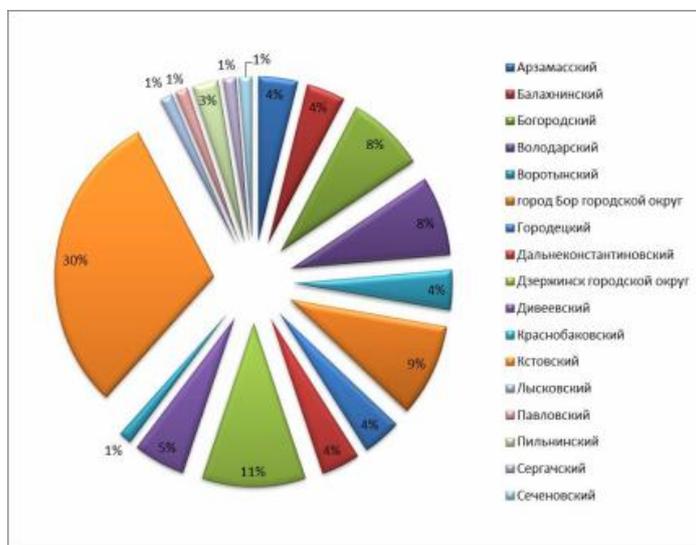


Рисунок 2. Долевое соотношение выставленных на продажу земельных участков коммерческого назначения по районам Нижегородской области.

Средние цены предложения 1 кв.м. площади земель населенных пунктов в зависимости от разрешенного использования по Нижегородской области выглядят следующим образом (рисунок 3).

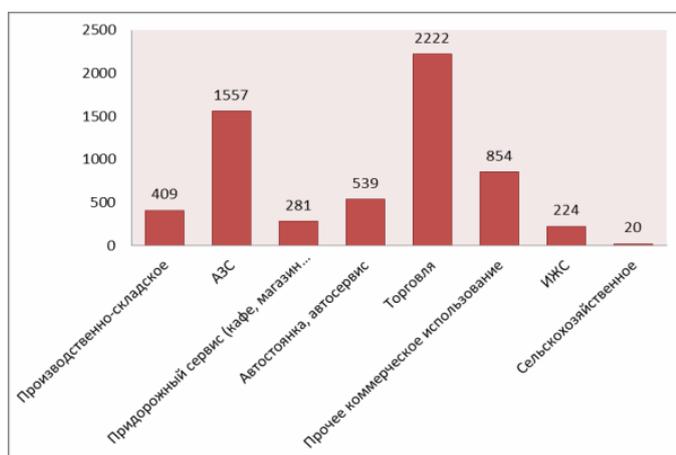


Рисунок 3. - Средние цены предложения 1 кв.м. площади земель населенных пунктов в зависимости от разрешенного использования по Нижегородской области, руб./кв.м.

Выводы:

1. Оценщиком не было выявлено ни одного публичного предложения о сдаче в аренду земельного участка без улучшений.
2. В качественной структуре предложения рынка земли в Нижегородской области присутствуют земельные участки трех категорий – земли промышленного назначения, земли населенных пунктов, участки под строительство объектов дорожно-транспортной инфраструктуры и земли сельскохозяйственного назначения.

3. Цены продажи земельных участков варьируются в широком диапазоне от 20 руб./кв.м. до 9640 руб./кв.м. При этом более 50% диапазона формируют участки из интервала 100 – 1 000 руб./кв.м., объекты до 100 руб./кв.м. предлагаются под сельскохозяйственное использование, от 1 000 руб./кв.м. предлагаются участки в Кстовском, Дзержинском районах под индивидуальное жилищное строительство, соответственно, на увеличение цены продажи оказывает влияние престижность местоположения участка. Средняя цена земельных участков под индустриальную застройку в целом по области принимает значение, равное 406 руб./кв.м.

4. По наиболее дорогим ценам предлагаются земельные участки малой площади.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости в Нижегородской области.

Общие сведения о рынке производственно-складской недвижимости.

В результате негативных изменений в экономике РФ в 2014 - 2015 гг. рынок производственно-складской недвижимости также пострадал, как и вся остальная коммерческая недвижимость. Однако влияние политических факторов оказалось не столь глубоким, как на рынках торговых и офисных помещений. И по оценкам многих российских экспертов, выход рынка производственно-складских помещений из кризиса начнется быстрее, чем других сегментов коммерческой недвижимости.

По итогам 2014 года на российском рынке производственно-складской недвижимости отмечалось резкое замедление активности. Общий объем сделок, проведенных с помощью профессиональных консультантов, сократился по сравнению с аналогичным периодом 2013 года на 35%. [<http://www.logistika-prim.ru/unpublish/predvaritelnye-itogi-investitsionnoi-aktivnosti-na-rynke-kommercheskoi-nedvizhimosti-rossii>]

Одной из причин сокращения общего объема сделок является резкое снижение спроса на производственно-складскую недвижимость, что ведет к увеличению свободных площадей.

Меньшую реакцию рынка складских помещений на кризис специалисты группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» объясняют его меньшей насыщенностью по сравнению с рынками офисных и торговых площадей.

До кризиса во всех сегментах коммерческой недвижимости было заявлено много проектов, и объемы ввода здесь с каждым годом росли, - поясняют аналитики IRN.RU. Но в сегментах офисной и торговой недвижимости появление новых площадей быстрее догоняло спрос, и ожидалось, что в 2015 году эти рынки насытятся. На рынке производственно-складской недвижимости насыщение ожидалось на несколько лет позднее.

Следует отметить, что существенно вырос и объем рынка субаренды производственно-складских помещений. Ранее рынок субаренды развивался во многом как реакция на высокий спрос – ряд арендаторов, преимущественно из числа логистических операторов, имели в своем распоряжении свободные помещения, арендованные с расчетом на расширение бизнеса в последующие годы, и сдавали их в субаренду. Теперь же появляются благоприятные условия для развития рынка субаренды за счет сокращения собственных потребностей крупных арендаторов. Они готовы привлекать клиентов сниженными ценами, чтобы сдать лишние объемы.

Сейчас арендатор всеми возможными средствами пытается минимизировать издержки, сокращает занимаемые им площади и при этом делает все, чтобы эффективность его бизнеса не упала. В этих целях и используется субаренда. Еще одной причиной роста рынка субаренды, стала возросшая лояльность непосредственных владельцев помещений. Многие сейчас разрешают субаренду своим арендаторам, чтобы получать с них стабильный доход. Собственники помещений предлагают арендатору уникальные предложения, т.к. стремятся удержать арендатора, поскольку найти нового еще сложнее. Для собственника главное получать фиксированную сумму с помещения, а количество арендаторов иг-

рает маловажную роль. Многие сдают площади в субаренду даже за меньшую цену, чем та, которую платят за аренду сами, чтобы получать какой-либо доход.

Рынок производственно-складских помещений еще не успел так сильно перегреться в докризисные годы, как, например, рынки офисной или торговой недвижимости. В результате, его отрицательная динамика оказалась не такой сильной, как в других сегментах рынка коммерческой недвижимости. А если в экономике больше не будет новых резких ухудшений и, в частности, второй волны кризиса, то спрос на качественные складские помещения может начать расти уже в следующем году.

Статистический анализ рынка недвижимости в Нижегородской области.

Для проведения качественного анализа рынка производственно-складской недвижимости Нижегородской области Оценщик использовал данные www.gipernn.ru - нижегородского рынка коммерческой недвижимости за 2015 год. Оценщик проанализировал данные аренды и продажи производственно-складских зданий и имущественных комплексов. Общий объем выборки на 28.01.2016 г. составил 121 (30 объекта аренды и 91 объекта продажи) объектов.

Активность рынка.

Местоположение объектов коммерческой недвижимости за пределами областного центра характеризуется двумя параметрами: районом расположения и положением внутри района. Исходя из уровня социально - экономического развития районы Нижегородской области можно объединить в три группы.

Уровень социально-экономического развития выше среднего стабильно наблюдается в Кстовском, Городецком муниципальных районах и городских округах г.Арзамас, г.Бор, г.Выкса, г.Дзержинск, г.Нижний Новгород, г.Саров, Балахнинский, Вадский, Богородский и Лысковский районы и г.о.г. Кулебаки.

С уровнем ниже среднего также оценены Лукояновский, Б.Мурашкинский, Гагинский, Б.Болдинский, Воротынский, Ветлужский и Ардаатовский районы ввиду отрицательной динамики основных социально-экономических показателей.

Анализ предложений показывает, что наибольшая активность рынка наблюдается в районах со средним выше среднего уровнем социально-экономического развития. Общий объем предложений в базе данных по этим группам превышает 80%, несмотря на то, что третья группа включает в себя 40 из 48 районов области. Спрос на коммерческую недвижимость в районах, относящихся к первым двум группам, формируется как представителями местного бизнеса, так и иногородними (в том числе московскими, Санкт – Петербургскими) предпринимателями, которых привлекает относительная дешевизна рабочей силы.

На момент исследования на рынке производственно-складской недвижимости Нижегородской области зафиксировано 30 предложений аренды и 91 предложения продажи.

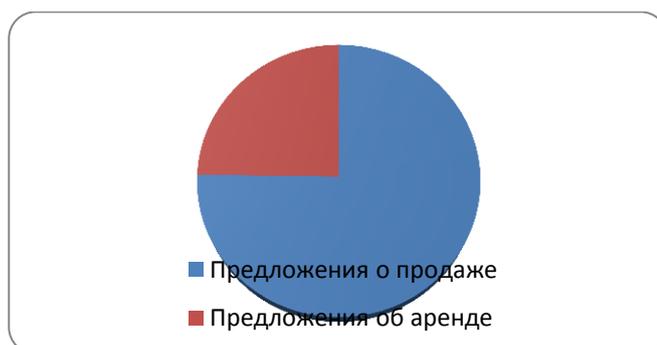


Рисунок 4. Структура предложения на рынке производственно-складской недвижимости Нижегородской области [по данным базы данных земельных участков «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки»]

При этом в структуре предложения подавляющее число предложений приходится на продажу (75%). В целом выборка формируется за счет объектов, расположенных в районах в высоком уровне социально – экономического развития, относящихся к первой и второй группам. Особенностью сегодняшней тенденции является интерес девелоперов к таким городам Нижегородской области как Бор, Городец, Богородск, Кстово, Дзержинск, Арзамас. Именно здесь и сосредоточена большая часть рассматриваемых предложений.

Анализ рынка аренды.

Ставки аренды по области варьируются в широком диапазоне: от 28 руб./кв.м./мес. до 667 руб./кв.м./мес. При этом 55% диапазона арендных ставок принадлежит интервалу от 100 руб./кв.м./мес. до 250 руб./кв.м./мес. Средняя цена аренды по Нижегородской области составляет 180 руб./кв.м./мес.

В основном объектами этой выборки являются производственно-складские помещения г. Дзержинска, г. Кстово, г. Арзамас, г. Богородск, г. Бор.

Относительно площади предлагаемых объектов существует значительный разброс: от 150 кв.м. до 6700 кв.м. Анализируя состояние данных помещений, следует отметить, что наибольшую часть предложения составляют отапливаемые производственно-складские помещения. Следует отметить также оборудованность предлагаемых помещений: многие объекты оснащены авторампой, действующей ж/д веткой или ж/д тупиком, свободным подъездом еврофур.

Анализ рынка продажи.

Как было отмечено выше в анализе «Активность рынка» доля предложения по продаже объектов производственно-складского назначения составляет 75% (91 объект из 121) от совокупного объема предложения в целом по области. При этом диапазон цен продажи представляется достаточно широким.

Цены продажи производственно-складских зданий варьируются в широком диапазоне от 1795 руб./кв.м. до 44 444 руб./кв.м. При этом более 60% диапазона формируют объекты из интервала 5 000 – 15 000 руб./кв.м. Средняя цена продажи в целом по области принимает значение, равное 13 500 руб./кв.м.

Выводы:

1. Ставки аренды по Нижегородской области варьируются в широком диапазоне: от 28 руб./кв.м./мес. до 667 руб./кв.м./мес. При этом 55% диапазона арендных ставок принадлежит интервалу от 100 руб./кв.м./мес. до 250 руб./кв.м./мес. Средняя цена аренды по Нижегородской области составляет 180 руб./кв.м./мес.

2. Цены продажи производственно-складских зданий от 1795 руб./кв.м. до 44 444 руб./кв.м. При этом более 60% диапазона формируют объекты из интервала 5 000 – 15 000 руб./кв.м. Средняя цена продажи в целом по области принимает значение, равное 13 500 руб./кв.м. В формировании цен продажи первой зоны участвуют такие города как Бор, Дзержинск, Кстово, Арзамас.

3. В структуре предложения подавляющее число предложений приходится на продажу (75%). В целом выборка формируется за счет объектов, относящихся к районам с высоким уровнем социально-экономического развития. Особенностью сегодняшней тенденции является интерес девелоперов к городам-спутникам Нижнего Новгорода, таким как Бор, Городец, Богородск, Кстово, Дзержинск. Именно здесь и сосредоточена большая часть рассматриваемых предложений.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости в аналогичных с оцениваемым районах Нижегородской области проведен оценщиком на основании предложений к продаже и аренды зданий и помещений, представленных в Еженедельных изданиях «Из рук в руки», «Вся недвижимость», в интернет источниках <http://enterkn.ru/object/>, <http://www.bn.ru/nng/sale/commerce/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.gipernn.ru/kommercheskaya-nedvizhimost> и др. и собственной базы оценщика.

7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

Ценовые ориентиры и ценообразующие факторы

При определении рыночной стоимости объекта необходимо учитывать факторы стоимости (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение (наличие выхода на красную линию, близость к центру города и т.д.);
- целевое назначение (используется как основной фактор при подборе аналогов),
- конструктив (материал стен, соотношение площадей по назначению и т.д.)
- физические характеристики (состояние, площадь – чем меньше площадь, тем дороже стоимость 1 кв.м.);
- инфраструктура (наличие отопления и иных коммуникаций).

Чем выше потребительские свойства объекта оценки, тем выше цена предложения.

Таблица 10- Обоснованные значения или диапазоны значений ценообразующих факторов. Диапазоны значений ценообразующих факторов.

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок.	Источники информации
Неактивный рынок. Производственно-складские объекты		
Скидка на торг	Продажи – среднее значение 12% Аренда – среднее значение 10 % Продажа земли - среднее значение 10,2 %	Справочник оценщика недвижимости-2016», ПЦМОО, Нижний Новгород, 2016 г.
Площадь	Матрица коэффициентов	Справочник оценщика недвижимости-2016», ПЦМОО, Нижний Новгород, 2016 г.
Подключение коммуникаций	Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом: 1. транспортные подъездные пути – 5-15% 2. электроэнергия – 10-20% 3. газоснабжение – 10-25% 4. остальное (водоснабжение, канализация, тепло-снабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.	Статья Центра экономического анализа и экспертизы об оценке земельных участков для расчета поправки

7.5 ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- Рынок коммерческой недвижимости в наибольшей степени ощутил на себе последствия кризиса: произошло существенное падение цен, как продажи, так и аренды, значительно снизились объемы инвестиций в коммерческую недвижимость, и, как следствие, сократилось число заявленных к строительству объектов, а некоторые и вовсе оказались заморожены.

- Основной характеристикой рынка коммерческой недвижимости России можно считать существенное превышение предложения над спросом. Найти платежеспособного покупателя/арендатора в условиях экономической рецессии очень сложно.
- Влияние мирового кризиса на рынок недвижимости в целом по России и Нижегородской области в частности, проявилось в значительном снижении спроса на коммерческую недвижимость, в то время как объем предложений выставленных на продажу и в аренду объектов под коммерческое использование наоборот, существенно вырос.
- Рынок аренды и продажи производственно-складских площадей в Богородском районе Нижегородской области развит хорошо.
- Цены продажи объектов недвижимости, которые могли служить аналогами объекта оценки, составили **3 000-6 000 руб./кв.м.**
- Арендные ставки объектов недвижимости, которые могли служить аналогами объекта оценки, составили **50-150 руб./кв.м.**
- Стоимость продажи земельных участков, которые могли служить аналогами объекта оценки, составили **200 - 400 руб./кв.м.**

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя 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.

8.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО № 7 п. 13 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, финансовой реализуемости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.



Рисунок 8.1 - Процесс анализа наиболее эффективного использования

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;

- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;

- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;

- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

1.Нормативно-правовых актов федерального и регионального значения:

- Градостроительный и Земельный кодексы РФ;
- Градостроительная документация субъектов РФ и муниципальных образований:
- правила зонирования,
- генеральные планы развития территорий;
- Регламенты получения разрешения на застройку, разделение или объединение участков.

2.Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок.

3.Кадастровый и градостроительный планы земельного участка.

4.Нормативные акты об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также ограничения по потреблению ресурсов.

5.Распоряжения местных органов исполнительной власти.

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);

- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками здания Объект может рассматриваться как производственно-складское здание.

8.1.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Анализ наиболее эффективного использования земли, как свободной, выполняется в следующих случаях:

- при необходимости отдельной оценки земельного участка;
- при выборе объектов для сравнительного подхода.

В соответствии с ФСО-7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Поскольку объектом оценки является здание с земельным участком, на котором оно расположено, то анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного, проводить нецелесообразно.

8.1.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Согласно п. 16 ФСО №7:

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объектов оценки и анализ рынка коммерческой недвижимости Нижегородской области позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемого здания является использование как в качестве размещения объектов производственно-складского значения. Обоснование выбора указанного формата недвижимости представлено в п. 7.3-7.5 настоящего Отчета.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемого здания позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемый объект зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии с Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, предоставленными Заказчиком, назначение объекта оценки – нежилое, что позволяет использовать его в качестве здания коммерческого назначения.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемое здание не используется. В помещениях отсутствуют окна, двери, электропроводка, отопление, вентиляция. Выполненные отделочные работы частично разрушены, состояние помещений – не удовлетворительное. Смешанная планировка и инженерное оснащение дает основания полагать, что объект оценки может быть использован в качестве производственно-складских помещений.

Использование объекта оценки в ином качестве возможно, однако изменение объемно-планировочных параметров требует дополнительных затрат.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование объектов под производственно-складские цели является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

- на основании анализа рынка коммерческой недвижимости Нижегородской области анализа местоположения объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что равно возможными вариантами являются строительство зданий производственно-складского назначения.

Проведение расчетов не требуется в связи с тем, что по критерию местоположения и инженерного оснащения рассматриваемый объект не может быть использован в качестве офисно-торгового объекта, так как непосредственно оцениваемое здание расположено внутриквартально и оснащено значительным составом санитарно-технического оборудования для осуществления производственной деятельности.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объектов оценки в качестве производственно-складского здания, с точки зрения тенденций развития рынка коммерческой недвижимости Нижегородской области, особенностей местоположения и инженерного оснащения является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

Вывод: наиболее эффективное использование объекта оценки - использование в текущем варианте после проведения восстановительного ремонта (нежилое здание производственно-складского назначения).

8.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Далее приводится обоснование выбора используемых подходов и методов в рамках каждого из применяемых подходов

8.2.1 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов при оценке земельного участка

8.2.1.1 *Анализ возможности применения методов оценки, основанных на доходном подходе*

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

Условие применения методов, основанных на доходном подходе — это возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто метод используется для оценки неосвоенных участков земли.

На доходном подходе основаны следующие методы:

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

МЕТОД ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Метод предполагаемого использования имеет следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение 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.

Согласно пункту 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

При оценке рыночной стоимости земельных участков методом предполагаемого использования целесообразно руководствоваться положением пункта 6 раздела IV Методических, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права; при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

При использовании метода предполагаемого использования, применение ряда параметров, определяемых экспертно (потери на недобор арендной платы и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки.

Метод предполагаемого использования, как метод основанный на доходном подходе применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Выводы о возможности использования метода предполагаемого использования.

На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

В виду достаточного количества объектов-аналогов, для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках методов сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости оцениваемой части земельного участка.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом капитализации дохода включает следующие этапы:

- определение величины капитализируемого дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости земельного участка.

Согласно пункту 4 раздела IV Методических рекомендаций, метод капитализации земельной ренты применяется для оценки стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка; определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода; расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

При оценке рыночной стоимости земельного участка доход от земельного участка рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период.

При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы.

Выводы о возможности использования метода капитализации земельной ренты

Спецификой Нижегородского земельного рынка, является преобладание сделок выкупа права аренды земельных участков и получение нормативно рассчитываемой арендной платы, а не с переходом права собственности и последующей сдачей земельных участков в аренду по рыночным ставкам арендной платы.

Исходя из специфики Нижегородского земельного рынка, на основе проведенного анализа земельного рынка, Оценщику не представляется возможным определить величину рыночной ставки арендной платы за оцениваемый земельный участок.

Учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно, для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метод капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости оцениваемой части земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод остатка

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.

Согласно пункту 5 раздела IV Методических рекомендаций метод остатка применяется для оценки стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

При проведении оценки рыночной стоимости земельных участков методом остатка целесообразно руководствоваться положениями пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты в форме арендной платы получаемой арендатором;
- при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной

платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

Метод остатка, как метод, основанный на доходном подходе, применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, п. 16). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Выводы о возможности применения метода остатка

На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

В виду достаточного количества объектов-аналогов, для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках методов сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости оцениваемой части земельного участка.

Оценщик счел целесообразным отказаться от применения методов, основанных на доходном подходе, для оценки рыночной стоимости оцениваемой части земельного участка.

8.2.1.2 Анализ возможности применения методов оценки, основанных на сравнительном подходе

Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения.

Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли:

На сравнительном подходе основаны следующие методы

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

Метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж включает четыре этапа:

- выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка;
- проверка информации о сделках с земельными участками;
- сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков;
- анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Согласно пункту 1 раздела IV Методических рекомендаций, метод сравнения продаж применяется для оценки стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

Сущностью данного метода является расчет стоимости земельного участка, исходя из данных о сделках с аналогичными земельными участками. Условием применения метода является наличие информации о ценах сделок с аналогичными земельными участками, или, при ее отсутствии, данных о ценах предложения или спроса на участки, признаваемые аналогами.

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

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

В рамках данного Отчета, рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование. Данные предложения по продаже земельных участков на дату оценки носят единичный характер

Выводы о возможности применения метода сравнения продаж

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость представленного к оценке земельного участка на основе метода сравнения продаж на базе предложений по продаже земельных участков, носящих единичный характер

МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ

Метод выделения (извлечения, изъятия) предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с единичными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;
- соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования.

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.

Согласно пункту 2 раздела IV, метод выделения применяется для оценки стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

Сущностью данного метода является выделение из стоимости земельного участка с улучшениями, определенной с использованием сравнительного подхода, затрат на созда-

ние улучшений, находящихся на оцениваемом земельном участке. Условиями применения данного метода является наличие информации о ценах сделок (а при их отсутствии цен спроса или предложения) с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Выводы о возможности применения метода выделения

Учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно, для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода выделения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

МЕТОД РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

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.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, специфику оцениваемого земельного участка, а также тот факт, что оцениваемый земельный участок является застроенным, Оценщику не представляется возможным получить информацию о наиболее вероятном значении доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Выводы о возможности применения метода распределения

Ввиду вышеизложенного, Оценщику не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

В рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод сравнения продаж.

8.2.1.3 Анализ возможности применения и методов оценки, основанных на затратном подходе

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости Объекта оценки он неприменим

(Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р).

Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов, основанных на чисто затратном подходе Оценщиком использован не будет.

Затратный подход к оценке стоимости земельных участков неприменим в принципе, поскольку земля является невозполнимым ресурсом. Следовательно, подсчитать затраты на «создание» земельного участка невозможно.

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета.

8.2.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов при оценке объекта капитального строительства

Объектом капитального строительства в рамках данного отчета является объект оценки - нежилое здание, площадь 237,9 кв.м, количество этажей: 1, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А.

8.2.2.1 Обоснование не возможности применения затратного подхода и методов затратного подхода

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 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.

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

В рамках данного отчета, исходя из предназначения оценки, стоимость права на земельный участок при определении рыночной стоимости ОКСа на основе затратного подхода не определялась

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства (п.24б ФСО №7).

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п.24в ФСО №7).

В оценочной практике используются следующие методы определения полной восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы,
- метод разбивки по компонентам,
- метод количественного обследования.

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1кв. метр, 1куб.метр) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования, условия финансирования и т.д.).

Полные затраты на воспроизводство оцениваемого объекта определяются путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения.

Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы, например, «Укрупненные показатели стоимости строительства»

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительно-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

Метод разбивки по компонентам основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. — оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Метод количественного обследования дает наиболее точный результат полной восстановительной стоимости, однако является наиболее трудоемким и требующим от оценщика практических знаний в области проектно-сметного дела.

Заказчиком не была предоставлена необходимая строительно-техническая документация. Ввиду отсутствия достаточного количества необходимой информации Оценщик принял решение отказаться применить затратный подход к оценке в рамках настоящего Отчета.

8.2.2.2 Обоснование возможности применения сравнительного подхода и методов сравнительного подхода

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.

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

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод рыночных сравнений используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений.

В методе рыночных сравнений различают две группы методов анализа корректировок:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n , увеличенному на единицу ($k \geq n + 1$), то для оценки используются методы первой группы:

- анализ пар данных;
- анализ групп данных;
- статистический анализ;
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных и капитализация арендных различий и др.

Если количество аналогов k меньше количества n ценообразующих факторов, увеличенного на единицу ($k < n + 1$), то для оценки используются методы второй группы:

- ✓ относительный сравнительный анализ;

- ✓ метод экспертных оценок (ранговый анализ);
- ✓ метод интервью.

Метод соотношения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости.

В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода можно использовать валовой рентный мультипликатор (*grossRentMultiplier* - *GRM*) и общий коэффициент капитализации (*Generalsubject: capitalizationrate* - R_o).

Валовой рентный мультипликатор — это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход.

Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Общий коэффициент капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации (R_o) определяется отношением чистого операционного дохода (NOI) сопоставимого аналога к его цене.

Исходя из цели и предполагаемого использования результатов оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик счел целесообразным применить сравнительный подход на основе метода рыночных сравнений.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в Москве достаточно хорошо развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке. Оценщик полагает, что сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объектов оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.13 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки, с использованием метода рыночных сравнений.

8.2.2.3 Обоснование возможности применения доходного подхода и методов доходного подхода

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.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию

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;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Исходя из того, что рассматриваемые объекты могут приносить доход, а рынок аренды подобных объектов является развитым, Оценщик полагает, что возможно применение доходного подхода. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет *применить доходный подход при оценке рыночной стоимости Объектов оценки.*

Учитывая, что объектом оценки является здание, не требующее значительных капитальных вложений, а также тот факт, что текущее использование здания соответствует его наиболее эффективному использованию, в рамках доходного оценщик счел целесообразным применить метод прямой капитализации.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.16 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе метода прямой капитализации.

8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.3.1.1 Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Обоснование выбора объектов-аналогов.

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

На земельном рынке Нижегородской области достаточно информации о ценах предложений, что дает возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов – аналогов.

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

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

1. Вид права – собственность, аренда (при дальнейшей корректировке на права).

2. Условия и время продажи/предложения – до 24 октября 2016 года.

3. Местоположение – Борский и схожие с ним районы Нижегородской области.

4. Разрешенное использование – для эксплуатации объектов производственно-складского назначения.

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

зование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Согласно ФСО-7, если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Для подбора объектов сравнения оценщик использовал информацию Интернет-страниц Нижегородской области.

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов – аналогов: для дальнейших расчетов оценщик выбрал 4 аналога наиболее точно соответствующие оцениваемому земельному участку по таким критериям как: местоположение, площадь, отсутствие построек.

Характеристики побранных аналогов приведены ниже.

Таблица 11 - Описание аналогов для расчета земельных участков производственно-складского назначения.

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	Нижегородская обл., Борский р-н	Нижегородская обл., Кстовский р-н	Нижегородская обл., Дзержинский р-н	Нижегородская обл., Борский р-н
Площадь, кв.м.	60 000	30 000	10 000	5 000
Источник информации	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/gorod-bor-gorodskoy-okrug-id1226310	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/kstovskiy-rayon-id1722686	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/dzerzhinskiy-rayon-id799919	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/pamyat-parizhskoy-kommuny-p-borskiy-rayon-id2048136
Описание	Земельный участок от 50 соток до 6 га – земли промышленного назначения(для промышленного цеха и складов). Участок расположен вдоль автотрассы Н.Новгород-Киров, в Борском районе Нижегородской области за деревней Березовка. (район Шпалозавода, 25 км от Н.Новгорода).Рельеф ровный, местами поросший кустарником и березками. Имеются: ТУ на газ, электричество. Цена от 1 500 000 рублей.	Продаю земельный участок 3 га в собственности ,промназначения по красной линии в р-не росвинила.Есть коммуникации ,по 3мл.руб. за га.	Земельный участок 1 Га промышленного назначения, г.Дзержинск, ул.Речная, своя ТП (0,3 мВт, возможно увеличение до 1,5 мВт), ЖД ветка, есть тупик/	5000 кв. м земли населенных пунктов. Центральные коммуникации.
Дата предложения	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Наличие коммуникаций	Имеются: ТУ на газ, электричество	Электричество	Электричество	Электричество
Цена продажи, руб.	18 000 000	9 000 000	3 000 000	1 800 000
Цена продажи, руб./кв.м.	300	300	300	360

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения.

После подбора объектов сравнения, выделяются их различия с оцениваемым объектом в части основных ценообразующих характеристик и вносятся корректировки:

- вид права;
- на условия рынка;
- на местоположение;
- на различия в физических и иных характеристиках (площадь, форма участка, категория земель);
- на инфраструктуру (наличие или близость коммуникаций (инженерных сетей) и условия подключения к ним).

Выбор единиц сравнения.

Цены предложений к продаже и аренде объектов недвижимости выражаются в стоимости 1 кв.м. общей площади. Это главная количественная характеристика для сегмента земельных участков. Поэтому в качестве единицы сравнения используется 1 кв.м. земельного участка.

Корректировка значения единиц сравнения для объектов-аналогов.

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

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.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При исследовании рынка недвижимости были отобраны объекты, наиболее сопоставимые по своим параметрам с оцениваемым. В данном отчете были использованы следующие корректировки.

Корректировка на фактор времени.

В данном случае дата оценки 24 октября 2016 года. В качестве объектов-аналогов использованы предложения по продаже схожих земельных участков, опубликованные в течение 1 месяца до даты оценки (сентябрь-октябрь 2016 г.) Оценщику не доступна информация о датах совершения сделок с объектами, использованными в качестве аналогов, либо об отсутствии таких сделок. В своих расчетах оценщик исходил из анализа рынка недвижимости, согласно которому цены на земельные участки были достаточно стабильны в течение 3 месяцев и стоимости объектов-аналогов не требуют приведения к дате оценки дополнительными коэффициентами.

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщики используют цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в Российской Федерации применение цен предложения является неизбежным.

Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – скидку на торг. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

В результате исследования, проведенного специалистами и опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости⁸ были получены данные, которые позволили экспертным путем рассчитать величины скидки на торг.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МКС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Значение скидки на торг принято в размере среднего значения 10,2% (или 0,898)- для земельных участков в Нижегородской области.

⁸«Справочник оценщика недвижимости-2016», ПЦМИОО, Нижний Новгород, 2016 г.

Анализ фактора «Местоположение». Данная корректировка учитывает изменение стоимости объекта в результате его местоположения (окружение, район, доступ к оживленным магистралям).

Данная корректировка не применялась, т.к. объект оценки и все аналоги находятся в районах схожих с Борским районом Нижегородской области (см. анализ рынка).

Корректировка на коммуникации.

Участки на хорошо освоенных землях ценятся дороже, нежели на неосвоенных.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" поставщик ресурсов обязан в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия на подключение либо мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения.

Учитывая ограниченный срок выдачи технических условий, разумный покупатель проведет проверку предоставленных продавцами данных и перед приобретением объектов запросит в установленном порядке технические условия на подключение к инженерным коммуникациям. В случае получения отказа на подключение, покупатель либо откажется от приобретения, либо будет обсуждать иные условия сделки.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом⁹:

Таблица 12

Вид коммуникаций	Минимальное значение	Максимальное значение	Средне значение	Соответствующая поправка (в долях единиц)
транспортные подъездные пути	5%	15%	10%	-
электроэнергия	10%	20%	15%	1,15
газоснабжение	10%	25%	17,5%	1,175
остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	5%	15%	10%	1,10

Сведения о коммуникациях объектов-аналогов:

Таблица 13

Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Имеются: ТУ на газ, электричество	Электричество	Электричество	Электричество

Объект оценки имеют следующие коммуникации: все коммуникации по границе участка.

Поправка на коммуникации принята равной среднему значению поправки на отсутствие/наличие коммуникаций согласно данным таблицы 8.4 и составит:

Таблица 14

Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
все коммуникации по границе участка	Имеются: ТУ на газ, электричество	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение

⁹ Центр экономического анализа и экспертизы // <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

поправка	1,00	0,87	0,87	0,87
----------	------	------	------	------

Для объектов-аналогов №№ 2-4 поправка составила $1/1,15 = 0,87$, где 15% - среднее значение поправки на отсутствие электроэнергии (у объекта оценки его нет).

Корректировка на площадь.

Площадь оцениваемого земельного участка составляет 408 кв. м.

Площадь объектов сравнения 60000, 30000, 10000, 5000 кв.м. В результате исследования, проведенного специалистами и опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости. 2016. Под редакцией Лейфера Л.А., были получены данные, которые позволили экспертным путем рассчитать величины корректировки на площадь.

Таблица 15

Земельные участки индустриальную застройку				
Диапазоны площадей объекта оценки, га	Диапазоны площадей объекта аналога, га			
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
<1	1	1,06	1,14	1,22
1-2,5	0,95	1	1,08	1,15
2,5-5	0,88	0,93	1	1,07
5-10	0,82	0,87	0,93	1

Таблица 16 Расчет величины поправки на масштаб для земельного участка

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м	408,00	60 000,00	30 000,00	10 000,00	5 000,00
Площадь, га	0,04	6,00	3,00	1,00	0,50
Корректировка на площадь		1,22	1,14	1,22	1

По остальным параметрам аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому другие корректировки не вводились.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)},$$

где: D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Процесс корректировок и выведения рыночной стоимости оцениваемого участка сравнительным подходом приведен ниже:

Таблица 17- Определение стоимости земельного участка

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение		Нижегородская обл., Борский р-н	Нижегородская обл., Кстовский р-н	Нижегородская обл., Дзержинский р-н	Нижегородская обл., Борский р-н
Площадь, кв.м.	408,00	60 000,00	30 000,00	10 000,00	5 000,00
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие коммуникаций	Вдоль участка	Имеются: ТУ на газ, электричество	Электричество	Электричество	Электричество
Цена предложения, руб.		18 000 000,00	9 000 000,00	3 000 000,00	1 800 000,00
Цена предложения, руб./кв.м.		300	300	300	360
Поправка на торг		0,898	0,898	0,898	0,898
Поправка на время		1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на вид права		1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на масштаб		1,22	1,14	1,22	1,00
Поправка на локальное местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на наличие коммуникаций		1,00	0,87	0,87	0,87
Общая корректировка		1,10	0,89	0,95	0,78
Скорректированная цена предложения, руб. /кв.м.		328,67	267,06	285,80	281,11
Весовой коэффициент		0,27	0,23	0,23	0,27
Средневзвешенное значение скорректированных цен объектов-аналогов, руб./кв.м.	292	87,64	62,31	66,69	74,96
Стоимость всего участка, руб.	118 976				

8.3.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.3.2.1 Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход заключается в определении рыночной стоимости, исходя из анализа имевших место сделок купли-продажи аналогичных объектов. Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой.

Сравнительный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется значительный объем информации по сделкам купли-продажи.

Проанализировав характеристики объекта оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о возможности применения метода сравнения продаж, поскольку на рынке есть предложения о продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Метод сравнения продаж при наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым. Основными элементами сравнения для земли являются:

- вид права;
- условия рынка (дата продажи/предложения, возможность торга);
- местоположение;
- различия в физических и иных характеристиках;
- инфраструктура (наличие или близость коммуникаций (инженерных сетей) и условия подключения к ним).

Расчет величины рыночной стоимости при применении данного метода выполняется в следующей последовательности:

1. выбор объектов-аналогов;
2. сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
3. выбор единицы сравнения;
4. корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
5. согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

8.3.2.2 Выбор объектов-аналогов

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

На открытом рынке достаточно информации о ценах предложений, что дает возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов – аналогов.

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

5. Вид права – собственность.
6. Условия и время продажи/предложения – до 24 октября 2016 года.
7. Местоположение – Борский и схожие с ним районы Нижегородской области.
8. Сегмент рынка – производственно-складской (подробнее см. в выборе сегмента рынка).

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

Согласно ФСО-7, если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

В результате исследования рынка Оценщиками было найдено 4 предложения, наиболее эквивалентных по параметрам оцениваемому объекту и относящихся к тому сегменту рынка, что и объект оценки.

Характеристики побранных аналогов приведены ниже.

Таблица 18 - Описание аналогов

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения/продажи	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.
Цена продажи/предложения, руб.	26 000 000	30 000 000	8 700 000	13 000 000
Площадь общая, кв.м.	4000	4600	1262	1507
Цена, руб./кв.м.	6 500	6 522	6 894	8 626
Характер информации	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Нижегородская обл., Дзержинский р-н, г. Дзержинск	Нижегородская обл., Арзамасский р-н, г. Арзамас	Нижегородская обл., Дзержинский р-н, г. Дзержинск	Нижегородская обл., Лысковский р-н, г. Лысково
Описание объекта	Продаю помещение в г.Дзержинске 4000м2 3этажа ,1,2 этажи производственные 3этаж офисный в аренде ,50 соток земли в собственности ,все коммуникации. Цена 26 мл.руб.	Продаётся производственно – складская база, расположенная на ул. Чкалова, 50 в г. Арзамас. База представляет собой огороженный земельный участок общей площадью 4600 кв. м.	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. Земельный участок 1га в собственности. Без обременений.	Продаю отдельно стоящее здание в г.Лысково 1507,2 кв.м. два этажа (площадь без учета 70 кв.м. третьего этажа, 300 кв.м. подвала), земельный участок 25 соток. Есть отдельно стоящее здание котельной 57,3 кв.м. В настоящий момент отапливается от твердотопливного котла. В здании работает магазин. Возможно подключение газа.
Площадь земельного участка, кв.м.	5 000	4 600	10 000	2 500
Источник информации	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-id1725355	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-arzamas-id1901575	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/dzerzhinskiy-rayon-id1291662	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-lyskovo-id1951585

8.3.2.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

После подбора объектов сравнения, выделяются их различия с оцениваемым объектом в части основных ценообразующих характеристик и вносятся корректировки:

- вид права;
- на условия рынка;
- на местоположение;
- на различия в физических и иных характеристиках;
- на инфраструктуру (наличие или близость коммуникаций (инженерных сетей) и условия подключения к ним).

Выбор единиц сравнения

Цены предложений к продаже и аренде объектов недвижимости выражаются в стоимости 1 кв.м. общей площади. Это главная количественная характеристика для сегмента оцениваемого объекта. Поэтому в качестве единицы сравнения используется 1 кв.м. площади.

Корректировка значения единиц сравнения для объектов-аналогов

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

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.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При исследовании рынка недвижимости были отобраны объекты, наиболее сопоставимые по своим параметрам с оцениваемым. В данном отчете были использованы следующие корректировки.

Корректировка на торг. Отражает величину разницы между ценой предложения и ценой фактической сделки, установившейся в ходе торгов между продавцом и покупателем.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщики используют цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в Российской Федерации применение цен предложения является неизбежным.

Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – скидку на торг. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Исследования Привожского центра методического и информационного обеспечения оценки показали, что интервал скидки на торг при продаже универсальных производственно-складских объектов составляет 11-13%, среднее значение 12% («Справочник оценщика недвижимости-2016», ПЦМИОО, Нижний Новгород, 2016г, табл.27, стр.158).

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

Значение скидки на торг принято в размере среднего значения 12% - для продажи производственно-складской недвижимости.

Корректировка на фактор времени продажи

Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр. В качестве объектов-аналогов использованы предложения по продаже схожих объектов, опубликованные до даты оценки. При подборе информации оценщик исходил из того, что средний срок экспозиции объектов составляет не менее 6 мес. Оценщику не доступна информация о датах совершения сделок с объектами, использованными в качестве аналогов, либо об отсутствии таких сделок. Поправка не применялась, поскольку время предложения объектов - аналогов на рынке не выходит за рамки срока экспозиции объекта оценки.

Корректировка на район расположения.

Данная корректировка не применялась, т.к. объект оценки и все аналоги находятся в районах схожих с Борским районом Нижегородской области (см. анализ рынка).

Корректировка на площадь.

Для расчета корректировки на масштаб был применен следующий источник:

- Справочник оценщика недвижимости. 2016. Под редакцией Лейфера Л.А.

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

Расчет поправки для оцениваемого нежилого здания:

Таблица 19

Наименование объекта	Нежилое здание	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м	237,90	4 000	4 600	1 262	1 507
Диапазон	300-1000	>1000	>1000	>1000	>1000
Корректировка на площадь		1,09	1,09	1,09	1,09

Корректировка на площадь земельного участка.

Стоимость 1 кв.м. земли 292 руб. (см. пункт 8.3.1.1)

Корректировка на размер земельного участка

Площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки – производственному зданию, и площадь земельных участков объектов сравнения различается, что может оказать влияние на стоимость объекта оценки при расчетах, поэтому необходимо внесение поправки на площадь земельного участка, которая определяется через плотность застройки.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась плотность застройки оцениваемого объекта - площадь здания, приходящаяся на 1 кв.м земельного участка.
2. Определялась площадь земельных участков объектов-аналогов при плотности застройки объекта оценки.
3. Определялся избыток/недостаток площади земельных участков аналогов путем сравнения с площадью земельного участка объекта оценки.
4. Определялась стоимость избыточной/недостающей части земельного участка аналога путем умножения ее площади на стоимость 1 кв.м.
5. Размер относительной денежной корректировки рассчитывался путем деления стоимости избыточной/недостающей площади земельного участка объекта-аналога на площадь строений объекта-аналога.

Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен в таблице ниже.

Таблица 20

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя				
		объект оценки	аналог	аналог	аналог	аналог
			1	2	3	4
Площадь здания, кв.м.	Sзд	237,90	4 000,00	4 600,00	1 262,00	1 507,00
Размер земли, кв.м.	Sзу	408	5 000	4 600	10 000	2 500
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	1,72	1,25	1,00	7,92	1,66
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$	-	0,47	0,72	-6,21	0,06
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.		-	136	209	-1811	16

Корректировка на состояние помещений.

Данная корректировка учитывает разницу изменения цены квадратного метра объекта недвижимости в зависимости от физического состояния конструктивных элементов здания и отделки помещения объекта оценки и объектов-аналогов. Техническое состояние оцениваемого производственно-складского здания оценивается как «неудовлетворительное». У всех объектов-аналогов состояние определено как «хорошее». Требуется корректировка.

Осмотр объекта оценки производился при участии специалиста строительной компании ООО «НТС-Строй» Когана А.А. В результате исследования рынка ремонтных работ в Нижегородской области и консультаций с Коганом А.А. была определена стоимость восстановительного ремонта нежилого здания, которая составила 2000 руб./кв.м. Данная корректировка применялась ко всем объектам аналогам.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)},$$

где: D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Процесс корректировок и выведения рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведен ниже:

Таблица 21 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Элементы сравнения	Нежилое здание	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Площадь, кв.м.	237,90	4000	4600	1262	1507
Цена предложения, руб.		26 000 000	30 000 000	8 700 000	13 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.		6 500	6 522	6 894	8 626
Корректировка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Корректировка на дату		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь		1,09	1,09	1,09	1,09
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая корректировка		0,96	0,96	0,96	0,96
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		6 235	6 256	6 613	8 274
Корректировка на площадь земельного участка, руб.		136	209	- 1 811	16
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		6 370	6 464	4 802	8 291
Корректировка на состояние, руб.		2 000	2 000	2 000	2 000

Скорректированная цена (руб./кв.м.)		4 370	4 464	2 802	6 291
Весовой коэффициент		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Взвешенная цена, руб.		1 093	1 116	700	1 573
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	4 482				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 066 229				
Стоимость земельного участка, руб.	118 976				
Рыночная стоимость нежилого здания, руб.	947 252				

8.3.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Доходный подход к оценке недвижимости включает два основных метода:

- 1) метод дисконтированных денежных потоков;
- 2) метод прямой капитализации дохода.

Выбор метода определяется динамикой будущих доходов. По мнению оценщика, в данном случае прогнозируемые доходы по годам будут стабильными либо стабильно изменяющимися, поэтому можно использовать метод прямой капитализации доходов.

Этапы оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации дохода следующие:

1. Расчет годового чистого операционного дохода.
2. Расчет коэффициента капитализации.
3. Расчет рыночной стоимости недвижимости по формуле:

$$C = \text{ЧОД} / K$$

где: ЧОД – чистый операционный доход, (руб. в год);

K – ставка капитализации, (%).

При использовании метода прямой капитализации сумма дохода за типичный («нормальный») год функционирования объекта делится на соответствующую норму дохода, т.е. в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период.

В данном конкретном случае доходом, получаемым от объекта оценки, является доход от сдачи его в аренду.

Последовательность расчёта стоимости при этом методе следующая.

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход (ДВД).

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Установление периода прогнозирования

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

В настоящем отчете применен метод прямой капитализации дохода для расчета стоимости доходным подходом оцениваемого объекта. Данный метод применяем с допущениями: потоки доходов стабильны длительный период (срок полезного использования объекта), не предполагается значительная реконструкция объектов ("Оценка недвижимости" под ред. д.э.н., профессора А.Г.Грязновой, д. э. н., профессора М.А.Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2007.). Выбор метода капитализации обусловлен тем, что объект оценки находится в хорошем состоянии, капиталовложений не требует, используется в соответствии с НЭИ, значительных изменений в структуре денежных потоков не ожидается.

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования (расчет ПВД, ДВД)

Объекты оценки находится в хорошем техническом состоянии, капиталовложений не требует. Таким образом, очевидно, что объект способен приносить стабильный доход, при его оптимальном использовании в соответствии с НЭИ. Прогнозирование будущих доходов и расходов в настоящем отчете соответствует наиболее эффективному использованию объекта недвижимости.

Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования

Принимая во внимание факт, что объекты не требуют финансовых вложений на переустройство и реконструкцию, т.к. эффективно используется по НИЭ в текущем состоянии и приносит доход, значительных изменений в структуре денежных потоков не ожидается, очевидно, что в будущем объект так же будет доходным.

При расчете стоимости методом капитализации в качестве периода поступления денежных потоков используется 1 год.

Характеристики выбранных объектов-аналогов приведены в таблице ниже. Описание объектов приводится со слов агентов.

Таблица 22

Элементы сравнения	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Дата предложения/продажи	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.
Рыночная арендная ставка (с НДС), руб./кв.м.	100	40	133	70
Площадь общая, м2	555	1262	3000	2000
Рыночная арендная ставка (с НДС), руб.	55 500	50000	400000	140000
Характер информации	предложение в аренду	предложение в аренду	предложение в аренду	предложение в аренду
Источник информации	http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/gorod-bor-id1897061	http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-id1738634	http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-id2028697	http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-id2040912
Местоположение	Нижегородская обл., Борский р-н, г. Бор	Нижегородская обл., Дзержинский р-н, г. Дзержинск	Нижегородская обл., Дзержинский р-н, г. Дзержинск	Нижегородская обл., Дзержинский р-н, г. Дзержинск

Описание объекта	Сдаю в аренду - г.Бор, п.Неклюдово 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. Возможна продажа.	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.	Складской комплекс 3000 кв м , с подъездом ж/д и авто , территория огорожена - проходная , имеется административное здание 300 кв м , Сдаем и продаем .	Производственное здание на территории ф-ка Заря(пропускная с-ма). Своя скважина,котельная,мощности.
Состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Структура арендной ставки	Электроэнергия отдельно	Электроэнергия отдельно	Электроэнергия отдельно	Электроэнергия отдельно

Выбор единиц сравнения

Цены предложений к продаже и аренде объектов недвижимости выражаются в стоимости 1 кв.м. общей площади. Это главная количественная характеристика всех сегментов недвижимости. Поэтому в качестве единицы сравнения используется 1 кв.м. общей площади.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

После подбора объектов - аналогов, выделяются их различия с оцениваемым объектом в части основных ценообразующих характеристик и вносятся поправки:

- а) на условия финансирования;
- б) на условия продажи (мотивировки и знания покупателя и продавца и т.д.);
- в) на дату предложения;
- г) на местоположение (доступ, связи);
- д) на различия в физических характеристиках (физические параметры, качество строительства и эксплуатации, удобства, функциональность).

Условия финансирования, условия продажи для всех сравниваемых объектов одинаковые, поправка не требуется.

Корректировка на фактор времени продажи

Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр. Поправка не применялась, поскольку время предложения объектов - аналогов на рынке не выходит за рамки срока экспозиции объекта оценки.

Использование

Объекты-аналоги могут использоваться в соответствии с НЭИ оцениваемого объекта, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие НДС в цене аренды

НДС включена в ставку аренды для всех аналогов

Корректировка на торг.

Отражает величину разницы между ценой предложения и ценой фактической сделки, установившейся в ходе торгов между продавцом и покупателем.

Исследования Привожского центра методического и информационного обеспечения оценки показали, что интервал скидки на торг при продаже универсальных производ-

ственно-складских объектов составляет 9-11%, среднее значение 10% («Справочник оценщика недвижимости-2016», ПЦМИОО, Нижний Новгород, 2016г, табл.27, стр.158).

Таблица 23

Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

Корректировка на местоположение

Корректировка на район расположения не вводится. Все объекты сравнения и оцениваемые здания расположены в сопоставимых районах Нижегородской области (см. анализ рынка).

Корректировка на площадь

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016», ПЦМИОО, Нижний Новгород, 2016г, табл.52, стр.156.

Таблица 24

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

Расчет поправки для оцениваемого нежилого здания:

Таблица 25

Наименование объекта	Не жилое здание	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м	237,9	555	1 262	3 000	2 000
Диапазон	300-1000	300-1000	>1000	>1000	>1000
Корректировка на площадь		1	1,09	1,09	1,09

По остальным параметрам объекты – аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому другие корректировки не вводились.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)},$$

где: D – весовой коэффициент;
 Q – общее количество корректировок;
 q – количество корректировок аналога;
 p – количество аналогов.

Процесс корректировок и выведения рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведен ниже:

Таблица 26. Расчет рыночной стоимости ставки аренды

Элементы сравнения	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Рыночная арендная ставка (с НДС), руб./кв.м.	100	40	133	70
Корректировка на торг	0,90	0,90	0,90	0,90
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	1,00	1,09	1,09	1,09
Итоговая корректировка	0,88	0,96	0,96	0,96
Скорректированная цена (руб./кв.м.)	88	38	128	67
Весовой коэффициент	0,29	0,24	0,24	0,24
Взвешенная цена, руб.	25	9	30	16
Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв.м.	81			

РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Анализ дохода

При расчете ПВД обычно используют рыночные данные, полученные с самого объекта или с его объекта сравнения, а так же прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников доходов.

$$\text{ПВД} = S \times \text{Сап},$$

Где S – площадь оцениваемого объекта;

Сап – ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. в год.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь при сборе арендной платы, который рассчитывается по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{потери}$$

Потери от неуплаты арендной платы и несвоевременности платежей приняты равным нулю (они пренебрежимо малы). Это обусловлено условиями договоров аренды (оплата вперед) и контролем управляющей компании за платежной дисциплиной. При неуплате арендодатель может расторгнуть договор аренды без личных потерь. Ретроспек-

тивные данные, предоставленные управляющей компанией, подтверждают отсутствие фактов неуплат и редкость нарушения сроков оплаты. УК «Ваш офис», г. Нижний Новгород, тел.: (831) 278-90-48, <http://www.vash-office.nnov.ru>).

Недозагрузка площадей арендаторами. Оценщик воспользовался справочником «Источник информации для введения корректировки: «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том1, часть 2, ПЦМИОО, Нижний Новгород, 2016г, табл.1, стр.7. Для расчетов использовалось среднее значение – 12%.

Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	13%	15%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	13%	15%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%	18%	21%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	12%	14%

Операционные расходы

Включают в себя налог на имущество, управленческие расходы, расходы на замещение.

- Так как не предоставлены данные об операционных расходах, то Оценщик руководствовался Справочником оценщика «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том1, часть 2, ПЦМИОО, Нижний Новгород, 2016г.

- В соответствии со Справочником операционные расходы для универсальных производственно-складских объектов составляют 18% от потенциального валового дохода.

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	19%	21%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17%	19%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется *общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода*. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Наиболее распространенными методами расчета ставки капитализации являются: *метод рыночной экстракции и методом суммирования (кумулятивного построения)*.

Определение коэффициента капитализации

Для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции Оценщиком использовались данные результатов статистической обработки информации, и в качестве источников данных о величинах был использован следующий материал «Коэффициенты капитализации коммерческой недвижимости на 01.07.2016г. для Н. Новгорода и Нижегородской области», подготовленный компанией «Статриэлт» и выложенный в свободном доступе на их сайте: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/724-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2016-goda>.

Таблица 29

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,10
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,13	0,16	0,19
Производственные помещения и здания	0,15	0,19	0,23

В качестве ставки капитализации для оцениваемых строений принято среднее значение, учитывая удобную транспортные развязку рядом со зданием, состояние и назначение помещений – 0,16.

Таблица 30 - Расчет рыночной стоимости методом капитализации

Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки
Общая площадь	кв.м.	237,9
Арендная плата в мес.	руб./кв.м.	81
Потенциальный валовой доход	руб.	230 179
Недозагрузка	9,00%	27 621
Действительный доход	руб.	202 557
Операционные расходы	1 000	41 432
Чистый операционный доход	руб.	161 125

Ставка капитализации	%	16,00
Стоимость по доходному подходу	руб.	1 007 032
Стоимость земельного участка.	руб.	118 976
Стоимость по доходному подходу как улучшения	руб.	888 056

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

9.1 ЗАДАЧА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки- получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (здания и земля) были использованы следующие подходы и методы:

- затратный подход (метод сравнительной единицы);
- доходный подход (метод капитализации доходов);
- сравнительный подход (метод сравнения продаж).

При согласовании результатов оценки, полученной тремя классическими подходами к оценке, в рамках которых были использованы методы их реализации, и расчете итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки были рассмотрены сильные и слабые стороны каждого из этих методов в конкретном случае их применения.

9.2 ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно пункту 25 Федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1).

«В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

При оценке рыночной стоимости реализованы три подхода к оценке, в рамках которых использовано по одному методу.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице

Таблица 31 – Результаты оценки

Наименование объекта	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.
3. Нежилое здание, площадь 237,9 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А.	не применялся	947 252	888 056
4. Земельный участок, площадь 408 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А.	не применялся	118 976	не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика ООО «Эксперт-Академия»

9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

9.3.1 Описание процедуры согласования результатов оценки

Для согласования результатов необходимо определить коэффициенты весомости, в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

На основе коэффициентов весомости рассчитывается итоговая стоимость объекта оценки путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода, на коэффициент весомости подхода.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;

количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Не применялся.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

9.3.1.1 Описание процедуры согласование результатов оценки

В рамках настоящего Отчета применялись доходный, затратный и сравнительный подходы.

Затратный подход: преимуществом затратного подхода является то, что в процессе его реализации используется достаточно точная и достоверная информация по затратам на строительство, которая берется из сборников Укрупненных показателей стоимости строительства. Но он не отражает рыночных тенденций и не касается предпочтительного поведения покупателя/ продавца. Не применялся

Доходный подход: стоимость, согласно этому подходу, измеряется способностью объекта создавать доход. При использовании доходного подхода выгоды от эксплуатации Объекта сопоставляются со всеми существующими и возможными издержками, связанными как с правом владения (собственность, аренда, пользование и прочее), так и непосредственно с присущими в индивидуальном порядке каждому объекту экономико-эксплуатационными особенностями и характеристиками.

Преимущество данного подхода заключается в том, что он в наибольшей степени учитывает инвестиционные мотивы потенциального покупателя, поскольку осведомленный покупатель, действующий на рынке, скорее согласится заплатить за право присвоения будущих доходов, чем компенсировать владельцу затраты, понесенные при создании объекта.

Сравнительный подход: сравнительный подход к оценке использует реальную рыночную информацию и учитывает рыночную конъюнктуру, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого объекта. Данный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации по сделкам купли-продажи.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 32 – Расчет весовых коэффициентов

Критерии	Подходы к оценке стоимости		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Применимость подхода к оценке данного объекта согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	0	5	5
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ	0	4	4
Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения	0	5	5
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	0	5	5
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта (местоположение, технические характеристики, назначение, потенциальная доходность и пр.)	0	5	5
Итого	0	24	24
Сумма баллов	48		
Вес подхода по всем рассматриваемым критериям, %	0,00%	50,00%	50,00%

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

Таблица 33 - Согласование результатов оценки

Наименование объекта	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Весовой коэффициент	0,00%	50,00%	50,00%	
5. Нежилое здание, площадь 237,9 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А.	не применялся	947 252	888 056	917 654
6. Земельный участок, площадь 408 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А.	не применялся	118 976	не применялся	118 976

Источник информации: расчеты Оценщика (ООО «Эксперт-Академия»)

9.3.1.2 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

Таблица 34

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб. округленно
Нежилое здание, площадь 237,9 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А.	918 000
Земельный участок, площадь 408 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская обл., Борский р-н, село Редькино, д. 20А.	119 000
ИТОГО	1 037 000

Источник информации: расчеты Оценщика (ООО «Эксперт-Академия»)

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- 1 Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (в редакции от 13.07.2015 №167-ФЗ; с изменениями и дополнениями вступившими в силу с 01.01.2016 г.);
- 2 Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- 3 Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- 4 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- 5 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
- 6 Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- 7 Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

- 1 Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
- 2 Сборник УПВС Ко-Инвест «Общественные здания», 2014 г.
- 3 Internet-ресурсы (<http://www.apex-realty.ru/>, www.appriser.ru, <http://zдание.moscow/> и др.).

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

- 1 Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
- 2 Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- 3 Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
- 4 Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
- 5 Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
- 6 Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
- 7 Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
- 8 Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovnet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf;
- 9 Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] //srosovnet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovnet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Инвестиционная стоимости объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

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.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

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.

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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)».

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Аналоги сравнительного подхода.

Земельные участки.

The image displays two screenshots of the GIPERNN.RU website, which is a real estate portal for the Nizhny Novgorod region. Both screenshots show listings for land plots under commercial use.

Top Screenshot: Listing for a plot in the Bor district (Объявление № 1226310). The price is 18,000,000 rubles (3,000,000 rubles per hectare). The plot area is 6 hectares. The listing is for sale. The contact person is Alexander (Александр) with phone number 8-831-423-XX-XX. The website shows a 'Нет фото' (No photo) placeholder and a contact form.

Bottom Screenshot: Listing for a plot in the Kstovskiy district (Объявление № 1722686). The price is 9,000,000 rubles (3,000,000 rubles per hectare). The plot area is 3 hectares. The listing is for sale. The contact person is Irina (Ирина) with phone number 8-904-906-XX-XX. The plot is designated for logistics. The website shows a 'Нет фото' (No photo) placeholder and a contact form.

www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/dzerzhinskiy-rayon-id799919

Сервисы Dr.Web CureIt! — Ле Входящие - khokhlov Входящие — Яндекс Входящие - 9101390 Сбербанк Онлайн POO POO d9101022888@gmail Оплата банковской Поправки

GIPERNN.RU Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области + Подать объявление Избранное Вход / Регистрация

Продажа Аренда Спрос Гипероценка Бизнес-центры Торговые центры Поиск агента Ещё

Главная / Продажа земельных участков под коммерческое использование в Нижегородской обл. / Дзержинский район / Объявление № 799919

Продажа земельного участка под коммерческое использование

Дзержинский район, Нижегородская область

3 000 000 руб.
3 000 000 руб./га

№ объявления: 799919
Назначение: промышленное
Площадь участка: 1 га

Фото Карта

Елена Валерьевна
ИЖК Врени
8-951-903-XX-XX
Показать телефон

Ваше имя
Номер телефона
E-mail

Меня интересует земельный участок под коммерческое использование по адресу Нижегородская область

Отправить сообщение

В избранное Распечатать Подписаться на почку Поделиться: Сообщить о нарушении

БФМ95.6 РАДИО НОВОСТЕЙ

Отзывы и предложения

Подобное описание:
Земельный участок 1 Га промышленного назначения, г.Дзержинск, ул.Речная, своя ТП (0,3 мВт,

www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/pamyat-parizhskoy-kommuny-p-borskiy-rayon-id2048136

Сервисы Dr.Web CureIt! — Ле Входящие - khokhlov Входящие — Яндекс Входящие - 9101390 Сбербанк Онлайн POO POO d9101022888@gmail Оплата банковской Поправки

GIPERNN.RU Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области + Подать объявление Избранное Вход / Регистрация

Продажа Аренда Спрос Гипероценка Бизнес-центры Торговые центры Поиск агента Ещё

Главная / Продажа земельных участков под коммерческое использование в Нижегородской обл. / Борский район / Объявление № 2048136

Продажа земельного участка под коммерческое использование

Борский район, Нижегородская область

1 800 000 руб.
3 600 000 руб./га

№ объявления: 2048136
Назначение: другое
Площадь участка: 0,5 га

Фото Карта

Королева Екатерина Петровна
Натурное ТП
8-920-063-XX-XX
8-831-414-XX-XX
Показать телефоны

Ваше имя
Номер телефона
E-mail

Меня интересует земельный участок под коммерческое использование по адресу Нижегородская область

Отправить сообщение

В избранное Распечатать Подписаться на почку Поделиться: Сообщить о нарушении

Нижнегородцы уже покупают на BLIZKO.ru А вы?

Attachments_abra...zip Калькуляция на р...doc amigo_dkit.exe

Показать все

9:28 21.10.2016

Нежилое здание продажа.

The image shows two screenshots of the GIPERNN.RU website, a real estate portal for the Nizhny Novgorod region. The top screenshot displays a listing for a building in Dzerzhinsk (Объявление № 1725355). The listing details include a price of 26,000,000 rubles (6,500 rubles per sq. m), an area of 4,000 sq. m, and 3 floors. The building is made of brick and is intended for office, industrial, or sports use. The listing is by Irina, with a contact number 8-904-906-XX-XX. The bottom screenshot shows a listing for a building in Arzamas (Объявление № 1901575). This listing is for a 1-story brick building with an area of 4,600 sq. m, priced at 30,000,000 rubles (6,522 rubles per sq. m). It is intended for commercial, industrial, or other uses. The listing is by Petr Ivanovich, with a contact number 8-908-239-XX-XX. Both listings feature a 'Нет фото' (No photo) placeholder and a 'Показать телефон' (Show phone) button. The website header includes navigation links for 'Продажа', 'Аренда', 'Спрос', 'Гипероценка', 'Бизнес-центры', 'Торговые центры', and 'Поиск агента'. The footer of the second screenshot shows a long URL: img.gipernn.ru/797/650/797650cd3c9bb67fff381c94a887eecb524ef656259ca5c9836da711b5277ba9ccc8f289215537d56bd809d6e78...d7ccb2b4d4be246bc04ff3baa88c02222f439e2d446e1fb2ecdb9ea3/zdanie-arzamskiy-rayon-proizvodstvo-1-etazh-foto2.jpg

www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/dzerzhinskiy-rayon-id1291662

GIPERNN.RU Гипермаркет недвижимости Нижегородской области

Продажа | Аренда | Спрос | Гипероценка | Бизнес-центры | Торговые центры | Поиск агента

Главная / Продажа зданий в Нижегородской обл. / Дзержинский район / Объявление № 1291662

Продажа здания (Лермонтова улица)

Дзержинский район, Нижегородская область

8 700 000 руб.
6 894 руб./кв.м

№ объявления: 1291662

Площадь: 1 262 кв.м
Этажность: 1
Материал стен: кирпич
Назначение: производственное складское

Фото | Планировка | Карта



Катерина
RealtyN
8-903-602-XX-XX
Показать телефон

Ваше имя
Номер телефона
E-mail

Меня интересует здание по адресу Нижегородская область, Дзержинский район

Отправить сообщение

Отзывы и предложения

www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-lyskovo-id1951585

Главная / Продажа зданий в Нижегородской обл. / Лысковский район / г. Лысково / Объявление № 1951585

Продажа здания (г. Лысково)

Лысковский район, Нижегородская область

13 000 000 руб.
8 626 руб./кв.м

№ объявления: 1951585

Площадь: 1 507 кв.м
Этажность: 2
Материал стен: кирпич
Назначение: торговое гостиница, отель услуги другое

Фото | Карта



Андрей
8-930-704-XX-XX
Показать телефон

Ваше имя
Номер телефона
E-mail

Меня интересует здание по адресу Нижегородская область, Лысковский район

Отправить сообщение

Произошёл крах плагина Adobe Flash. Вы можете попробовать перезагрузить эту страницу.

В избранное | Распечатать | Подписаться на похожие | Поделиться: | Сообщить о нарушении

Подробное описание:
Продаю отдельно стоящее здание в г. Лысково 1507,2 кв.м, два этажа (площадь без учета 70 кв.м.

9:51 21.10.2016

Нежилое здание аренда.

The image shows two screenshots of a real estate website, GIPERNN.RU, displaying rental listings for non-residential buildings. The first screenshot shows a listing for a building in Bor, and the second shows a listing for a building in Dzerzhinsk.

Listing 1: Аренда здания (г. Бор)
Борский район, Нижегородская область
55 500 руб./мес.
100 руб./кв.м
№ объявления: 1897061
Площадь: 555 кв.м
Этажность: 8
Материал стен: металлический
Назначение: торговое производственное складское автомобильное
Агент: Андрей, 8-930-704-XX-XX

Listing 2: Аренда здания (г. Дзержинск, Лермонтова улица)
Дзержинский район, Нижегородская область
50 000 руб./мес.
40 руб./кв.м
№ объявления: 1738634
Площадь: 1 262 кв.м
Этажность: 1
Материал стен: кирпич
Назначение: производственное складское автомобильное
Агент: Катерина, 8-903-602-XX-XX

Снять здание в городе... x Снять здание Лермонт... x Снять здание ул. Речна... x Снять здание ул. Лерм... x инн по огрн - 500 тыс... x Сведения о государственн... x

www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-id2028697

GIPERNN.RU Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области

Продажа **Аренда** Спрос Гипероценка ^{NEW} Бизнес-центры Торговые центры Поиск агента

Ещё

Главная / Аренда зданий в Нижегородской обл. / Дзержинский район / г. Дзержинск / Объявление № 2028697

Аренда здания (г. Дзержинск, ул. Речная)
Дзержинский район, Нижегородская область

400 000 руб./мес.
133 руб./кв.м

№ объявления: 2028697

Площадь: 3 000 кв.м

Этажность: 1

Материал стен: панель

Назначение: складское

Фото Карта

Тамара Георгиевна
Кочегар, г. Дзержинск
8-951-917-XX-XX
Показать телефон

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует здание по адресу Нижегородская область, Дзержинский район

Отправить сообщение

Отзывы и предложения

Снять здание в городе... x Снять здание Лермонт... x Снять здание ул. Речна... x Снять здание ул. Лерм... x инн по огрн - 500 тыс... x Сведения о государственн... x

www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-id2040912

GIPERNN.RU Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области

Продажа **Аренда** Спрос Гипероценка ^{NEW} Бизнес-центры Торговые центры Поиск агента

Ещё

Главная / Аренда зданий в Нижегородской обл. / Дзержинский район / г. Дзержинск / Объявление № 2040912

Аренда здания (г. Дзержинск, ул. Лермонтова, 20)
Дзержинский район, Нижегородская область

140 000 руб./мес.
70 руб./кв.м

№ объявления: 2040912

Площадь: 2 000 кв.м

Этажность: 1

Материал стен: панель

Назначение: производственное складское

Фото Карта

Продавец
8-910-128-XX-XX
Показать телефон

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует здание по адресу Нижегородская область, Дзержинский район

Отправить сообщение

Отзывы и предложения

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 13.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный)	52:20:000000:1012
Объект недвижимости:	Здание нежилое отдельно стоящее, назначение: Нежилое здание, площадь 237, 9 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г Бор, с Редькино (Редькинский с/с), д 20А, Столовая	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ПЕРЕРАБАТЫВАЮЩИЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ "АГРОПРОДСЕРВИС", ИНН: 5246030621, ОГРН: 1075246000026
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 52-52-04/045/2007-188 от 13.09.2016
4. Документы-основания:	4.1.	АКТ ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА от 17.08.2007; Решение суда (дело №2-79/2016) от 25.02.2016, наименование суда: Борский городской суд Нижегородской области дата вступления в законную силу: 19.07.2016
5. Ограничение права:	(обременение)	
5.1.1. вид:	Арест, Запрет на осуществление действий, направленных на регистрацию перехода права собственности	
дата государственной регистрации:	25.09.2015	
номер государственной регистрации:	52-52/105-52/105/106/2015-5570/1	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		
основание государственной регистрации:	Определение Борского городского суда Нижегородской области (Дело №2-3459/2015) от 09.09.2015	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ПЕРЕРАБАТЫВАЮЩИЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ "АГРОПРОДСЕРВИС"

Государственный регистратор

Кострова Л. Г.
(фамилия, инициалы)



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Хохлов Дмитрий Александрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2215 № 500300, выдан 09.12.2015г.

УФМС России по Нижегородской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 28 » декабря 2015г., регистрационный № 009745

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 28 » декабря 2015 года.

Президент



С.А. Табакова

0020429 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srороо.ru; http://www.srороо.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Хохлова Дмитрия Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Хохлов Дмитрий Александрович является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 009745

« 28 » декабря 2015г.

Дата выдачи « 28 » декабря 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

ПОЛИС № 1615PL0016
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

При заполнении Полиса нужно отметить , ненужное зачеркнуть или исключить

г. Нижний Новгород

"01" декабря 2015 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице Заместителя директора Нижегородского филиала АО «СОГАЗ» по корпоративным продажам Вещиной Светланы Николаевны, действующей на основании Доверенности № 1-1794 от «19» июня 2015 года, с одной стороны, и Хохлов Дмитрий Александрович (дата рождения 09.11.1970г.), именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "19" ноября 2015 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь планирует вступить в члены Российского общества оценщиков.
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «02» декабря 2015 года и действует до 24 часов 00 минут «01» декабря 2016 года. Ответственность по договору наступает со дня получения Страхователем Свидетельства о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия (или ее первый взнос при уплате в рассрочку) не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается незаключенным.
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей на весь срок страхования («агрегатная»)
6. Лимиты ответственности	Не установлены
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты: Первый / единовременный взнос:	3 000,00 (Три тысяч) рублей <input checked="" type="checkbox"/> единовременно <input type="checkbox"/> в рассрочку 3 000,00 (Три тысяч) рублей подлежит уплате до "04" декабря 2015 года
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами
9. Внесение изменений и прекращение договора страхования	В соответствии с Правилами
10. Прочие условия	По настоящему Полису не возмещаются убытки без соответствующих разрешений (документ, подтверждающий членство в СРО) при осуществлении оценочной деятельности. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения (изменения) разрешений,

предоставить Страховщику их копии

11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса

1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Правила обязательны для сторон. Правила вручены Страхователю
2. Заявление на страхование от 19.11.2015 г.

Страхователь

Адрес места регистрации Нижний Новгород, ул. Нижегородская, д. 22, кв. 10
Паспорт серия 22 04 № 216561 дата выдачи: "18" 04 2014 г. выдан УФМС РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНН: 526209086092

(подпись)

/ Хохлов Д.А. /

Страховщик

АО «СОГАЗ»

Место нахождения АО «СОГАЗ»: 107078, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д. 10
ИНН 7736035485, КПП 997950001
р/сч 40702810480120160001 ГПБ (АО) г. Москва
к/сч 30101810200000000823, БИК 044525823
Место нахождения Нижегородского филиала АО «СОГАЗ»: 603006, г. Нижний Новгород, ул. Семашко, д. 37
КПП 526043001, ОГРН 1027739820921
ОКПО: 39236598
Тел. 411-80-79; факс 411-80-73

Заместитель директора Нижегородского филиала АО «СОГАЗ» по корпоративным продажам

М.П.

(подпись)

/ Вещина С.Н. /