

ОТЧЕТ № О17-03

Об оценке рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Нижегородская область, Богородский район, с. Афанасьево, ул. Ивовая, уч. 3/1

Заказчик: Дрозд Алексей Алексеевич

Исполнитель: ООО «Эксперт-Академия»

Дата оценки: 01.02.2017 г.

Оценщик:

/Хохлов Д.А./

Генеральный директор:

/Тихомиров С.А./



01 февраля 2017 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.....	4
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
5	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
	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:.....	9
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6.1	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
6.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
6.2.1	Сведения об имущественных правах и обременениях и физических свойствах, связанных с объектом оценки.....	10
6.3	Анализ местоположения объекта оценки.....	14
7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
7.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	20
7.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	30
7.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	32
7.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	38
7.5	Выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	39
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	39
8.1	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	39
8.1.1	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....	41
8.1.2	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.....	42
8.2	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	42
8.2.1	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов при оценке земельного участка.....	42
8.2.1.1	Анализ возможности применения методов оценки, основанных на доходном подходе.....	42
8.2.1.2	Анализ возможности применения методов оценки, основанных на сравнительном подходе.....	45
8.2.1.3	Анализ возможности применения методов оценки, основанных на затратном подходе.....	48
8.3	Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	48
8.3.1.1	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.....	48
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	54
9.1	Задача согласования результатов оценки.....	54
9.2	Определение итоговой величины стоимости.....	54
9.2.1	Описание процедуры согласования результатов оценки.....	54
9.2.1.1	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	55
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	56
	Нормативные документы.....	56
	Справочная литература.....	56
	Методическая литература.....	56
	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	57
	ПРИЛОЖЕНИЯ	59

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЙ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки:

№ О17-03 от 12 января 2017 г.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1

Параметр	Характеристика
Объект оценки Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок, площадь 2000 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Богородский район, с. Афанасьево, ул. Ивовая, уч. 3/1
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
НЭИ	Для ведения личного подсобного хозяйства
Дата оценки	01.02.2017 г.
Дата составления отчета	31.01.2017 г.

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены следующие подходы к оценке и в их рамках получены следующие величины рыночной стоимости:

Таблица 2

Подходы	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	384 347
Доходный подход	Не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату определения стоимости округленно составляет:

Таблица 3

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб. округленно
Земельный участок, площадь 2000 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Богородский район, с. Афанасьево, ул. Ивовая, уч. 3/1	384 000

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

Параметр	Характеристика	
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))	Земельный участок: площадь 2000 кв. м. Кадастровый номер: 52:24:0090002:209 Категория земель: земли населенных пунктов Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства Адрес объекта: Нижегородская область, Богородский район, с. Афанасьево, ул. Ивовая, уч. 3/1	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки и оцениваемых частей. - Свидетельство о государственной регистрации права 52 АД 425957 от 11.05.2012 г.	
Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки)	Вид права	Право собственности
	Вид оцениваемого права	Право собственности
	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
	Субъект права	Собственник: Вейсалов Физули Балдадаш оглы
Цель оценки	Определение стоимости	
Вид стоимости	Рыночная	
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	
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Для определения цены реализации имущества.	
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отчет не может использоваться в других целях	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	01.02.2017 г.	
Дата осмотра	28.01.2017 г.	
Дата составления Отчета	01.02.2017 г.	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик предоставляет необходимые для оценки документы в день заключения договора	
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Нет необходимости	
Допущения и ограничения, 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. Допущения общего характера на усмотрение Оценщика.	

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 РОО 23 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	
ФИО	Дрозд Алексей Алексеевич
Паспорт	2213 010860
Выдан	08.12.2012 ОУФМС России по Нижегородской обл. в Автозаводском р-не гор. Нижнего Новгорода
Зарегистрирован	г. Нижний Новгород, ул. Краснодонцев, д. 7, кв. 74
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 № 1616PL0006 от 09 декабря 2016 г. Срок действия полиса: с 10 декабря 2016 г. по 09 декабря 2017 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Местонахождение оценщика	603009, г. Н. Новгород, ул. Невская, 21
Номер контактного телефона	8 (831) 464-10-53
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, застрахованы 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 ука-	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.

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	Свидетельство о государственной регистрации права 52 АД 425957 от 11.05.2012 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	Земельный участок с кадастровым номером 52:24:0090002:209
Местоположение	
Область	Нижегородская
Район	Богородский
Населенный пункт	С. Афанасьево
Улица	Ивовая
Номер участка	3/1
Сведения о физических свойствах объекта оценки	
Реквизиты документов, устанавлива-	Свидетельство о государственной регистрации права 52 АД

Юридические и фактические характеристики объекта оценки	425957 от 11.05.2012 г. (копия)
Площадь земельного участка, кв.м.	2000
Кадастровый (или условный) номер объекта:	52:24:0090002:209
Категории земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	Для ведения личного подсобного хозяйства
Сведения об объектах капитального строительства, расположенных на участке	Земельный участок не застроен
Рельеф	Ровный
Форма участка	Прямоугольной 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.	499 780,00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	249,89
Сведения об имущественных правах	
Вид права	Собственность
Правообладатель (правообладатели):	Вейсалов Физули Балдадаш оглы
Документы-основания:	Свидетельство о государственной регистрации права 52 АД 425957 от 11.05.2012 г. (копия)
Реквизиты субъекта права	Паспорт 22 03 № 749651, выдан 23.09.2003 г. УВД Нижегородского р-на гор. Нижнего Новгорода
Ограничение (обременение) права	Обременений не зарегистрировано

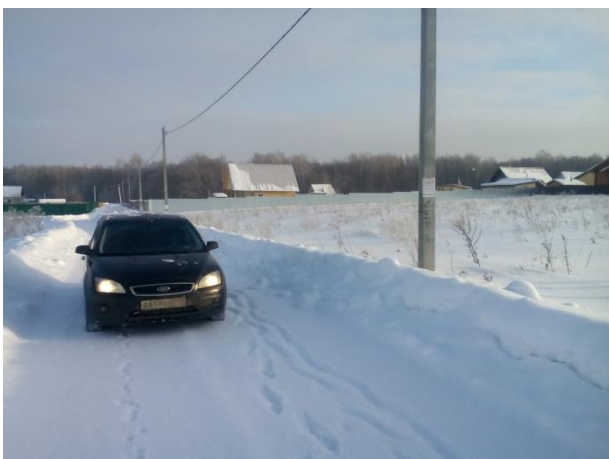
Имущественные права на объект оценки

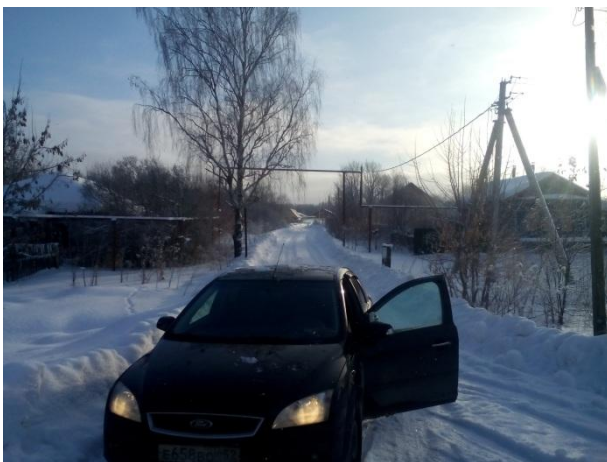
В настоящем отчете оценивается *право собственности* на имущество.

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.





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, характеризующей 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 2000 кв.м.: расположен по адресу: Нижегородская область, Богородский район, с. Афанасьево, ул. Ивовая, уч. 3/1

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.

¹ <http://government-nnov.ru/>

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

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

Богородский район² — административно-территориальное образование (район) и одноименное муниципальное образование (муниципальный район) в составе Нижегородской области России.

Административный центр — город Богородск.

Население — 67 098 чел. (2016).

В структуре экономики района за 2010 год основную долю занимают промышленность — 64,2 % объемов отгрузки продукции и сельское хозяйство — 13,7 %.

В промышленности района действует около 80 предприятий, из них 13 относятся к разряду крупных и средних. Всего в промышленности занято 4750 человек, что составляет более 20 процентов работающих.

По оценке, отгрузка промышленной продукции за 2010 год (по полному кругу предприятий) составит 4,3 млрд.руб., темп роста в действующих ценах — 117,8 процента. В крупных и средних предприятиях обрабатывающего производства объем отгрузки составил 3,3 млн рублей, рост в сравнении с прошлым годом на 17,6 процентов — в действующих ценах.

Основная доля объемов отгруженной продукции приходилась на предприятия — ЗАО "ЕК «Кемикал»", ОАО «Богородский завод хромовых кож», ООО «Автомеханический завод» и ООО «Сильва», что составляет 65 процентов общего объема отгрузки.

За 2010 год незначительный спад объемов производства отмечен в производстве машин и оборудования (на 0,7 %); самый большой — в текстильном и швейном производстве (на 56 %). Сократили объем отгрузки товаров собственного производства,

2

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C))

выполненных работ и услуг собственными силами по сравнению с аналогичным периодом прошлого года: ЗАО «Богородский хлебозавод» — на 20 процентов, ЗАО «БШГК» — на 31 процент.

Увеличение объёмов отгрузки товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами произошло на таких предприятиях как ООО «Автомеханический завод» — в 2 раза, ООО «Богородская обувная фабрика» — в 3 раза, ООО «Сильва» — на 43 процента, ЗАО «Богородская кондитерская фабрика» — на 22 процента, ОАО «Богородский завод хромовых кож» — на 21 процент, ЗАО «ЕК Кемикал» — на 18 процентов.

Официальная заработная плата выросла на 10 % и составила 9900 рублей, в крупных и средних предприятиях заработная плата составила 12000 рублей, что на 27 % больше уровня 2009 года.

Промышленность

В январе-августе 2010 года промышленными предприятиями Богородского района произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 2600 млн. рублей, что составляет 115,6 % к уровню прошлого года.

В промышленности в текущем году наблюдается рост объёмов производства относительно прошлого года (за январь-август 2010 года индекс промышленного производства составил 100 % к уровню января-августа 2009 года).

Незначительный спад объёмов производства отмечен в обработке древесины (индекс производства в январе-августе 2010 года составил 93,1 % к январю-августу 2009 года); самый большой — в текстильном и швейном производстве (20 %).

Основные причины сокращения производственной деятельности — это недостаток оборотных средств на предприятиях, снижение спроса на продукцию и снижение доступности кредитных ресурсов для предприятий и физических лиц.

Сельское хозяйство

Крупнейшие сельскохозяйственные предприятия района: СПК «Колхоз "Заря"», СПК им. Кирова, СПК «Колхоз "Мир"», ОАО «Искра», ОАО «Каменское», ОАО «Птицефабрика "Кудьминская"», ФГУП "Учхоз «Новинки»", ССС "ПОК «Нива НН»"[9].

Ресурсы

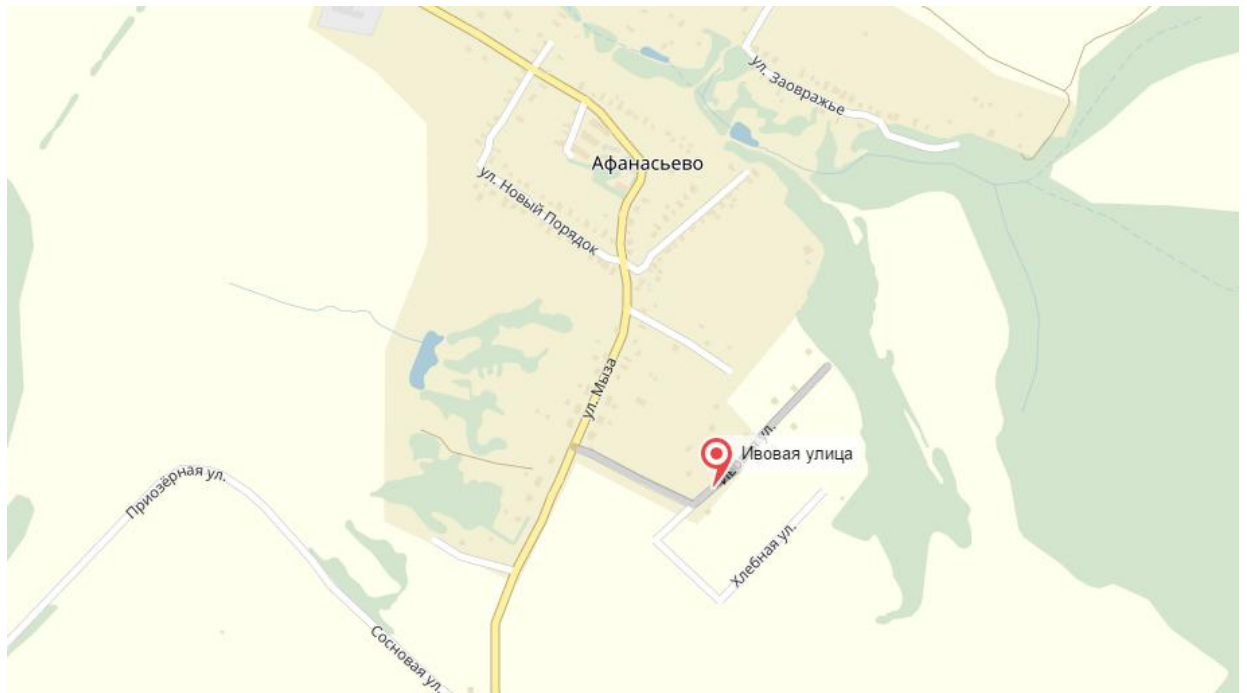
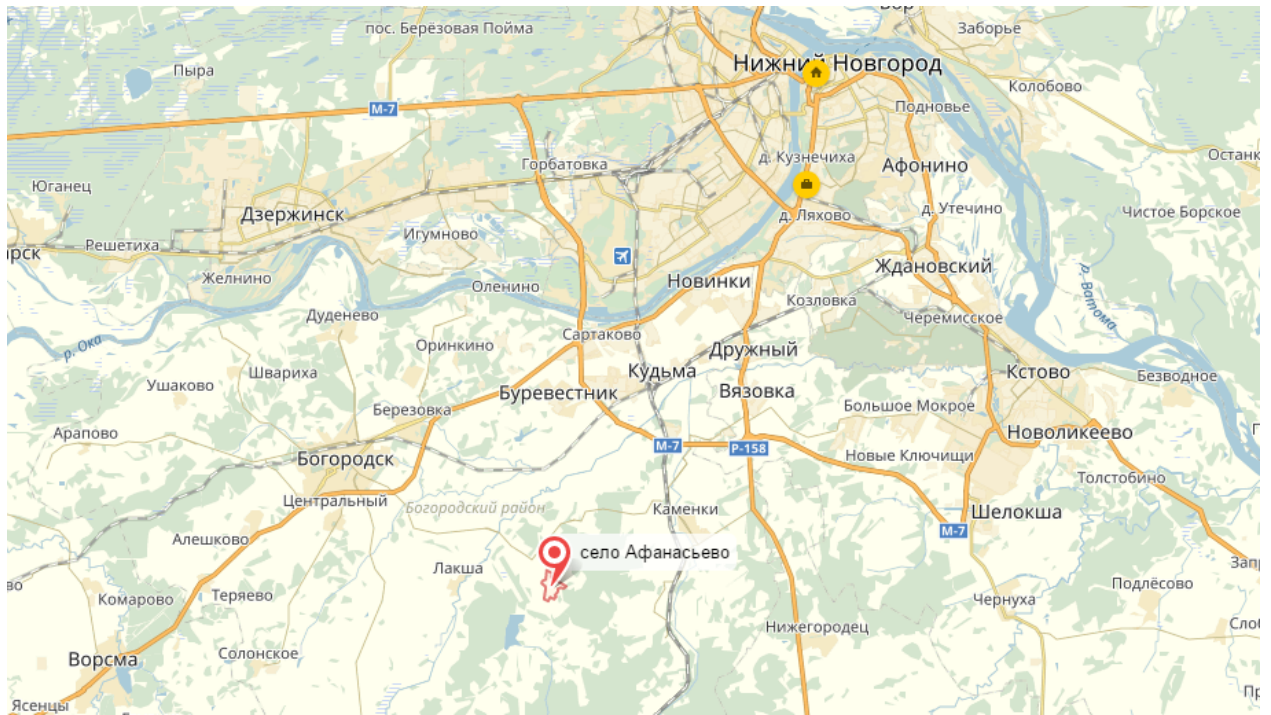
В районе преобладают серо-лесная и дерново-подзолистая почвы. Полезные ископаемые представлены карбонатными породами, которые используются для известкования почв, получения строительного камня и гипса, а также доломитами, песком, глиной, торфом. Месторождение гипса в приокской части района (Алешковские горы), известняков и доломитов у села Убежицы, села Ключищи, села Сухоблюдного. Глина и песок встречаются повсеместно. Торфяные отложения распространены в долине реки Кудьмы и ряда заболоченных котловин. Наиболее значительные торфяные образования около сел Крашова (Зелёный Дол) и Лакши.

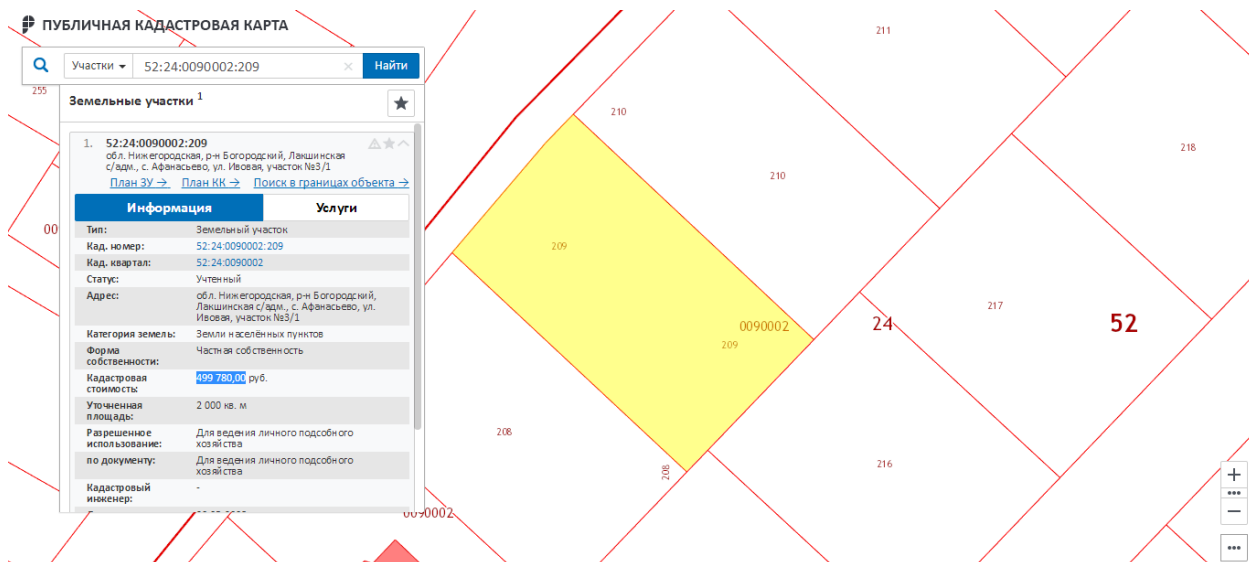
Транспорт

По территории района проходят автодороги федерального М7 (Южный обход Нижнего Новгорода), Р158 и регионального значения: Р125. Трасса М7 является частью второго панъевропейского коридора.

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

Расположение объекта оценки.





Описание локального местоположения оцениваемого имущества

Таблица 8

Адрес	Нижегородская область, Богородский район, с. Афанасьево, ул. Ивовая, уч. 3/1
Описание ближайшего окружения	Земельные участки ИЖС
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога хорошего качества
Расположение относительно основных магистралей	До трассы Н.Новгород-Павлово около 20 км
Транспортная доступность	Рядом проходит автомобильная дорога

Вывод: Оцениваемая недвижимость расположена в зоне ИЖС застройки села Афанасьево Богородского района Нижегородской области. Транспортная доступность хорошая.

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	ИЖС
Плотность застройки территории	низкая
Этажность застройки	1-2
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	низкая
Уровень шума	низкий
Интенсивность движения транспорта	низкая
Благоустройство территории	
озеленение	нет
уличное освещение	нет
подъездные пути	асфальтированная дорога
автостоянка	нет
Транспортная доступность объекта	
Вид общественного транспорта	автобус

Вывод: К плюсам можно отнести хорошую экологию. К минусам низкую степень окружающей застройки.

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

Недвижимость имеет важнейшее значение для любой страны: для населения, для частного бизнеса и в целом для экономики. Это не только строения, предназначенные для жилья и отдыха (гостиницы, квартиры, индивидуальные дома и дачи), но и капитальные ресурсы, используемые для общественных целей, для производства и реализации средств производства и предметов потребления (земельные участки, торговые, административные, производственные, складские здания и вспомогательные сооружения, дороги и инженерная инфраструктура).

Цены на объекты недвижимости и объёмы строительства прямо зависят от общественных потребностей и уровня доходов бизнеса и населения. Однако рынок недвижимости инерционен, поскольку психология его участников обычно «отстаёт» от экономических и политических изменений. В результате мы можем наблюдать необоснованный рост либо заторможенность рынка, дефицит некоторых видов недвижимости либо перенасыщение рынка. Это вызывает колебание рыночных цен.

Ценность объекта недвижимости заключается в его полезности для общества и отдельного человека, а также в возможности длительного использования. Кроме того, наряду с деньгами, ценными бумагами и золотом, вложение доходов в недвижимость – отличный способ сохранения и накопления доходов. Поэтому рынок качественной недвижимости растёт не только во времена подъёма экономики, когда растут доходы бизнеса и населения, расширяется бизнес, население улучшает свои жилищные условия, когда востребованы новые территории (земельные участки) и здания, но и в кратковременно кризисные времена, когда инфляция «съедает» доходы и денежные накопления, когда покупка недвижимости является одним из средств сохранения и накопления доходов. В определённых случаях ценность недвижимости может снижаться. Иногда снижение цен происходит в результате корректировки «перегретого» рынка, когда в предыдущий период возник ажиотажный необоснованный рост цен, несбалансированный общеэкономическим развитием (ростом производства и производительности, реальных доходов бизнеса и населения). В частном случае низкое качественное состояние или общий износ (физический, функциональный, экономический) объекта недвижимости также может быть причиной снижения цены объекта. В результате, в периоды стабильного развития общества и экономики качественная недвижимость растёт в цене. В периоды кратковременных экономических спадов цены на недвижимость либо несколько снижаются до уровня себестоимости, либо продолжают расти в ожидании стабилизации и роста экономики. В периоды длительной стагнации экономики и рецессии, в условиях отсутствия перспективы общеэкономического роста: снижается спрос на недвижимость, снижается и прекращается финансирование проектирования и строительства, приходит в упадок материально-техническая база строительных компаний, рынок недвижимости деградирует, объекты недвижимости ветшают. Длительные экономические и демографические кризисы, вызван-

ные войной, политической конфронтацией элит, истощением ресурсов постепенно делают не востребованными и объекты недвижимости.

Как видим, состояние и поведение рынка недвижимости как в целом по стране, так и регионального, прямо зависят от уровня и перспектив экономического развития страны, от положения и роли страны в мировой экономике, от уровня и перспективы региональной экономики.

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка недвижимости.

Основные минувшие политические события, влияющие на экономику

После 90-х годов минувшего века, периода стремительного разрушения сложившихся ранее экономических отношений, основанных на государственной собственности на средства производства, периода бесконтрольной приватизации собственности, с 2000-х годов в России начались процессы укрепления государства и повышения уровня дисциплины в рыночной экономике, основой которой теперь стала, преимущественно, частная собственность. Укрепление вертикали власти, экономического законодательства и законодательной дисциплины, усиление налоговой и таможенной структур, а также снижение налоговой нагрузки позволили в достаточно короткое время остановить инфляцию, ликвидировать бюджетный дефицит, и в целом стабилизировать экономику и в социальную сферу. Укрепилась банковская система и финансовая дисциплина. При поддержке и контроле со стороны государства получило развитие кредитование бизнеса и населения, получила широкое распространение ипотека, повысились социальные гарантии населения.

Это положительно отразилось на перспективах бизнеса и населения. Появился стабильный спрос. Предприятия постепенно стали обновлять станочный и транспортный парк, приобретая новое современное оборудование и машины. Повсеместно начали строиться многоэтажные жилые комплексы и посёлки индивидуальной застройки, новые производства, крупные склады, торговые и офисные комплексы, новые объекты инженерной инфраструктуры и вспомогательные сооружения. Новое строительство потребовало новых территорий. В условиях реформы земельного законодательства сформировался и заработал земельный рынок, стали расширяться города и посёлки. Снесено и реконструировано огромное количество ветхих зданий. Проложены новые магистральные коммуникации. Построено много новых автомагистралей и региональных дорог. Значительно обновились основные фонды промышленных и сельскохозяйственных предприятий, техническая и материальная база подрядных организаций. Появились новые стандарты и нормативы строительства, перспективные строительные материалы и строительные технологии.

Существенную поддержку экономического роста в период 2000 – 2014 гг. оказали повышающиеся мировые цены на нефть, газ, металл и другие сырьевые товары, которыми Россия обладает в полной мере.

В результате, ВВП по ППС России в сопоставимых ценах 2011 года возрос с 2,06 трлн. дол. США в 2000 году до 3,634 трлн. долл. США в 2014 году.

Это способствовало бурному развитию рынка недвижимости. Выросли новые современные многоэтажные жилые комплексы с благоустроенной социальной инфраструктурой (школы, детские сады, парковки, парки и скверы, спортивные площадки). Появи-

лись современные посёлки с шикарными коттеджами великолепной архитектуры и прекрасным благоустройством. Повсеместно построены невиданные ранее крупные торговые и развлекательные комплексы, расширившие горизонты представлений российского населения о качественном быте, отдыхе и комфорте. Построены самые современные офисные комплексы, изменившие (наряду с развитием средств связи и интернета) представление административного работника о качественном и комфортном труде. Построены складские комплексы, учитывающие новые технологии хранения и логистики. Строятся производства, учитывающие современные технологии и параметры энергоэффективности зданий и сооружений.

В международных отношениях Россия плотно интегрирована в мировую экономику и взаимодействует с другими странами на основе исторически сложившихся экономических связей и мирового разделения труда и специализации. Наша страна, богатая энергетическими и сырьевыми ресурсами, экономически закономерно использует это в международной торговле, продавая нефть, газ, металл и другие сырьевые ресурсы, машины и оборудование, химическую продукцию, но закупая недостающую у нас высокотехнологичную продукцию: машины и оборудование, транспортные средства, медикаменты, продукцию пищевой и лёгкой промышленности.

Костяк современной мировой экономики – это крупные международные финансовые, промышленные и информационные корпорации, развитие которых требует создания общемировых экономических правил и заключения таких экономических соглашений, которые бы расширяли возможности их роста, подчиняя этой цели малые и большие страны. Свои намерения и действия глобальные игроки подкрепляют политическим, экономическим и, порой, военным давлением. Однако такое стремление к политической и экономической глобализации часто не отвечает интересам остальных участников мировой экономики, что порождает конфликты и войны.

В таких условиях Россия, как самостоятельное государство, как сложившаяся цивилизация с многовековой культурой, языком и традициями, стремится сохранить и упрочить своё положение. Государство вынуждено нести затраты на поддержание и развитие оборонного потенциала, чтобы защитить российские экономические и политические интересы, чтобы не только оградить своё население от хаоса и военного разорения, но и защитить отечественный бизнес от жёсткого внешнего влияния и нечестной конкуренции с мировыми экономическими игроками. США, Англия, Германия, Япония потому и экономически сильные, что всегда вели жёсткую борьбу за мировое политическое и военное превосходство и лидерство. Военное могущество является важнейшей основой экономического процветания страны.

Это подтверждается всеми произошедшими в последние годы событиями:

- Свержение западной коалицией, возглавляемой США, правительств, неугодных с позиции глобальной политической и экономической конкуренции, в Ираке, Югославии, Афганистане, Ливии, Египте, организация госпереворота в Украине и попытка свержения законного правительства в Сирии привели в движение массы беженцев из Африки, Ближнего Востока, Украины;
- Создание Западом пояса напряжённости и военных конфликтов вокруг России (Прибалтика, Украина, Грузия, Ближний Восток) заставило руководство нашей страны пересмотреть своё отношение к заверениям Запада относительно равноправия и взаимной выгоды в международных отношениях;
- Противодействия со стороны Запада экономическому развитию России: запрет международным компаниям иметь и развивать экономические отношения с Россией (санкции) дополняются созданием препятствий строительству новых газопроводов из России в Европу; кибератаками на государственные структуры, банковскую систему и частный бизнес России;
- Ограниченная российская помощь Сирии, как своему давнему союзнику, против разрастающегося в последние годы исламского экстремизма, вызванного политикой Запа-

- да, и подавление его основных сил позволяют нам не только ликвидировать террористическую раковую опухоль в ближайшем к нам приграничье, но и сохранить баланс сил в важнейшем нефте- и газоносном регионе мира. Это защищает наши законные интересы в развитии равноправных и взаимовыгодных экономических отношений с ближайшими к нам странами;
- Произошли и происходят важнейшие политические события, которые ведут к кардинальному изменению мировой политической и экономической конъюнктуры – ослаблению влияния развитых стран Запада и упрочению позиций России, Китая, Индии, Ирана и других развивающихся стран:
 - избрание президентом США Д. Трампа, заявляющего о необходимости сосредоточения США на собственных экономических проблемах и необходимости смены конфронтационного курса по отношению к России;
 - решение Великобритании о выходе из Евросоюза, ставшее прецедентом для других стран – его членов и результатом ослабления политического и экономического влияния объединённого Запада на мировые процессы;
 - разобщение национальных элит основных стран Евросоюза (Франции, Италии, Германии) на почве отношений к массовой миграции из исламских стран, на почве международных отношений (и прежде всего с Россией);
 - избрание в Болгарии и в Молдове лидеров, заявляющих о восстановлении отношений с Россией;
 - «евромайдан» и политика Запада, направленные на отрыв Украины от России, привели к внутриукраинскому военному конфликту, значительному падению ВВП Украины, резкому снижению доходов и маргинализации украинского общества. Это, наряду с другими мировыми событиями, уронило авторитет западных лидеров;
 - заключён ряд соглашений между Россией и Японией о развитии политических связей и экономических отношений. Упрощается визовый режим, заключаются крупные взаимовыгодные контракты и экономические соглашения;
 - При ключевом участии России освобождён от террористов второй крупнейший город Сирии и достигнуто соглашение о мирном урегулировании политического устройства этой важной на Ближнем Востоке страны.
 - Четырёхкратное обрушение мировых цен на нефть и значительное падение цен на другие сырьевые ресурсы, начавшиеся с середины 2014 года, значительно сократили доходы российского бюджета, а санкции Запада под давлением США ограничили доступ к западным инвестициям. Это заставило Россию диверсифицировать международную политику в направлении других стран: Китай, Индия, Иран, Япония, Корея, Бразилия, ЮАР, Венесуэла и другие, а также восстанавливать и углублять отношения со странами – бывшими советскими республиками. Предпринимаются шаги по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчетах России и снизить финансовую зависимость от Запада. У России нет иной альтернативы, кроме как отстаивать государственные интересы и интересы национального бизнеса. Никто, кроме собственного государства (ни международные корпорации, ни другие государства) не будет развивать Россию, не будут выполнять социальные программы и обязательства перед населением;
 - 30 ноября 2016 года в Вене страны-члены ОПЕК при активном участии и посредничестве укрепляющейся России приняли решение о регулировании и некотором сокращении добычи нефти. Такая консолидация нефтедобывающих стран позволит в дальнейшем сбалансировать финансовое и технологическое давление стран Запада. На фоне перечисленных политических и экономических изменений это стабилизировало нефтяной рынок и уже к началу нового года повысило рынок с 51,54 до 56,82 долл./баррель нефти Brent (+10,2 %). Дальнейшее укрепление рынка положительно отразится на российском бюджете и на экономике в целом;

—По данным МВФ, промышленное производство за период январь – сентябрь 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 года: возросло в России - на 0,3 % (после падения на - 3,4% в 2015 г.), в Германии возросло на 0,9 %, в Италии - на 1,3 %, в Канаде - на 0,2 %, в Великобритании – на 1 %, во Франции на 0,5 %, но снизилось у промышленных мировых лидеров: в США – на -1,2 %, Японии – на -2,0 %. Это подтверждает, что на фоне необоснованного давления на Россию у Запада также возникли экономические проблемы, хотя и при выгодном для Запада значительном снижении цен на энергоносители и сырьё.

Таким образом, несмотря на сильнейшее давление уходящей администрации США, России удаётся отстаивать свои интересы и укреплять свое влияние в мире. Вместе с тем, в европейских странах на фоне деконсолидации ЕС по проблемам с беженцами, по проблемам терроризма и беспорядков и по проблемам давления США видна перемена отношения к России в сторону улучшения со стороны населения этих стран и со стороны бизнес-элит. Само американское общество разделилось на фоне критики России. Остальные страны уже не идут в русле американской политики давления, как прежде, а развивают прямые отношения с Россией. На международном геополитическом поле все ярче прослеживаются, с одной стороны, дестабилизирующие тенденции в развитых, ранее стабильных странах Запада, с другой - укрепление позиций России, Китая, Индии, Ирана и консолидация развивающихся и сырьевых стран.

Это позволяет прогнозировать положительную динамику российского бюджета, развитие внутренних и внешних инвестиций и рост доходов бизнеса и населения, что подтверждается и западными аналитиками. По мнению американского издания Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/news/articles/2016-12-27/top-2017-emerging-emea-picks-are-all-things-russia-avoid-turkey>), в 2017 году инвесторов будут привлекать в числе других развивающихся стран Россия, где наблюдается улучшение политического климата, а активы менее уязвимы к внешним негативным факторам, таким, как повышение процентной ставки ФРС США и углубляющиеся политические и экономические риски в западных странах.

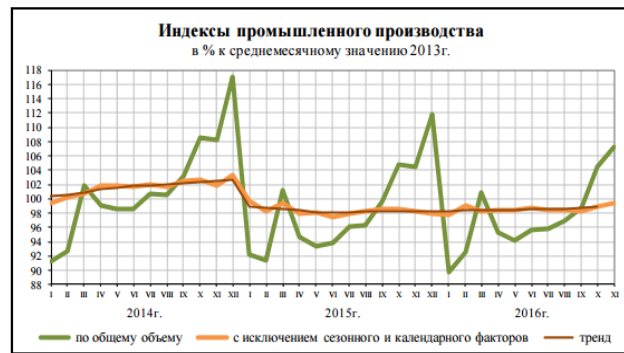
Состояние экономики и основные экономические показатели России

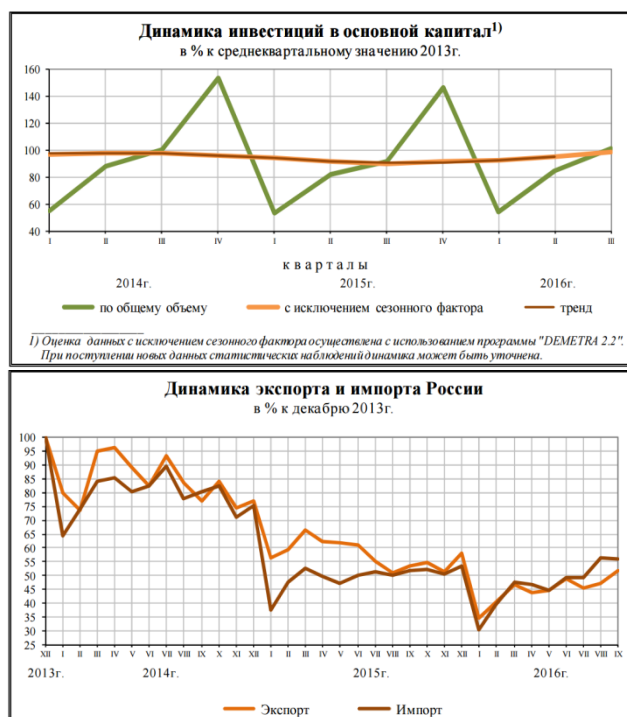
По последним данным Росстата и Минэкономразвития по состоянию на 01.01.2017 года
Динамика ВВП, %:

2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	III квартал 2016г. в % к III кварталу 2015г.	Январь сентябрь 2016г.
+3,5	+1,3	+0,7	-3,7	-0,4	-0,7

Рис.5







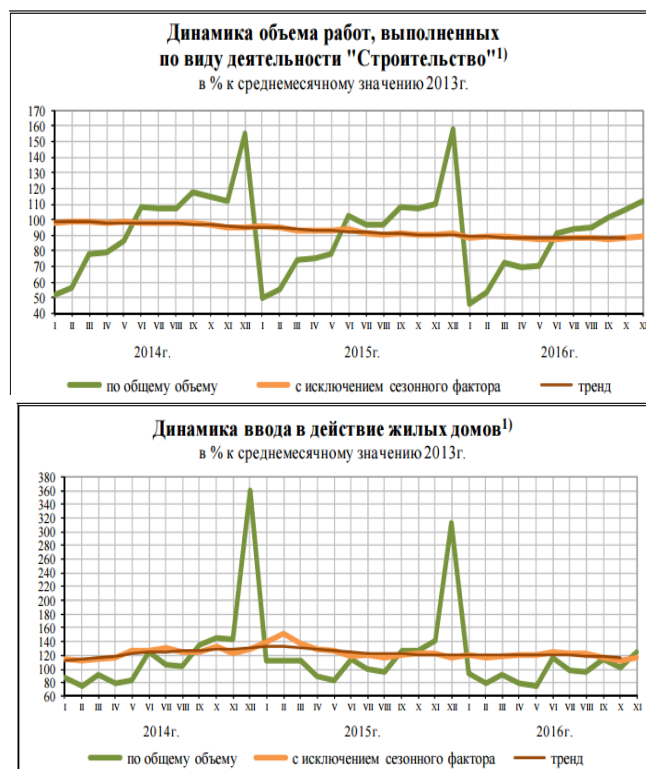
В общем объеме экспорта в сентябре 2016 г. удельный вес основных видов топливно-энергетических ресурсов (нефти сырой, нефтепродуктов, газа природного, угля каменного, кокса и полукокса, электроэнергии) составил 54,6% (в сентябре 2015г. - 58,4%), металлов (черных металлов, меди рафинированной, никеля необработанного, алюминия необработанного) - 8,3% (8,3%), машин, оборудования и транспортных средств - 7,2% (7,3%).

В общем объеме импорта доля машин, оборудования и транспортных средств в сентябре 2016г. составила 51,2% (в сентябре 2015г. - 45,6%).

В январе-сентябре 2016г., по оперативным данным ГКС, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил +8171,4 млрд. рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 20,6%.

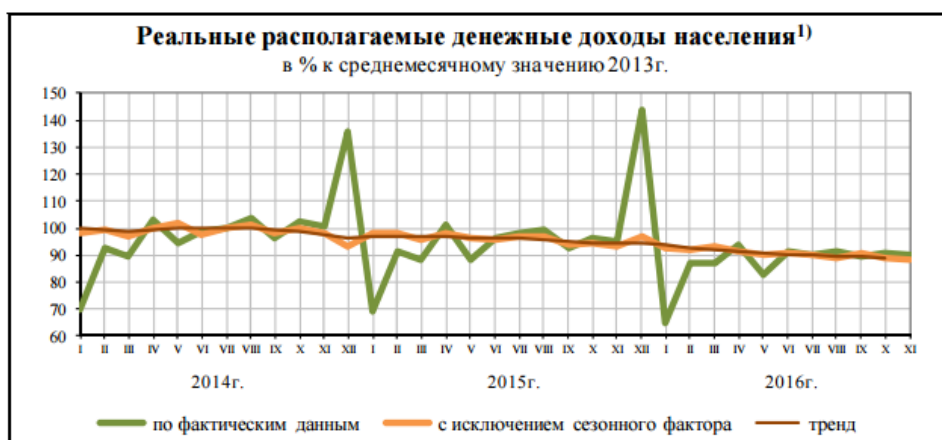
Строительство. Объем СМР в ноябре 2016г. составил 665,9 млрд.рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2016г. - 5294,1 млрд. рублей (95,7%). Жилищное строительство. В ноябре 2016г. построено 104,0 тыс. новых квартир, в январе-ноябре 2016г. - 893,7 тыс. квартир. В январе – ноябре 2016 г. введено 62,9 млн.кв.м. жилья (- 6,5 % - янв. — нояб. 2015 г.).

Рис.6



Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов, построенных в январе-сентябре 2016г., в сельской местности составила 38 991 руб./кв.м., в городской местности – 40 741 руб./кв.м.

Рис.7



Реальные денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), в ноябре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 5,6%, в январе-ноябре 2016г. - на 5,8%.

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2016г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Инвестиции в основной капитал в январе-сентябре 2016г. составили 9116,19 млрд. рублей (97,72 % от того же периода 2015 года, для сравнения - в январе-сентябре 2015г. - 90,43 % к аналогичному периоду 2014 года).

Инфляция, по данным ЦБ РФ, по итогам ноября с начала 2016 года составила 5,8 %.

Ключевая ставка с 19.09.2016 года составляет 10 %.

Объем кредитов, предоставленных юридическим лицам и предпринимателям на 01.11.2016 года составил 24 755 921 руб. (+2,9% к 01.11.2015 г.).

http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?tblID=302-01&pid=sors&sid=ITM_27910

Золотовалютные резервы государства по состоянию на 01 октября с начала 2016 года выросли с 370,6 до 398 млрд. долл. США (+ 7,4%), но на 23.12.2016 года снизились до 379,1 млрд. долл. США (всего рост +2,2%).

Выводы и прогнозы

Обрушение мирового рынка нефти в 2014 – 2015 годах и отчасти санкции США в отношении России привели к девальвации рубля и разрыву экономических и финансовых связей с некоторыми международными компаниями, что отрицательно отразилось на российской экономике, развитие которой в существенной степени было ориентировано на экспорт энергоносителей и на иностранные инвестиции. В 2015 году это привело к дефициту бюджета, сокращению госпрограмм и социальных расходов, снижению доходов и инвестиционной активности, к снижению потребительского спроса и к инфляции, обусловив спад в некоторых отраслях промышленности, в строительстве и производстве основных строительных материалов, в розничной торговле и в платных услугах населению.

В этих условиях частичный уход с отечественного рынка иностранных компаний и импортных товаров сыграли положительную роль для развития отечественных производителей. У российских предприятий реального сектора появились возможности для увеличения своей доли на внутреннем рынке и увеличения выпуска продукции. Девальвация рубля стимулировала отечественное производство и развитие экспорта и дала хороший шанс для улучшения отраслевой структуры, для развития мелкого и среднего производства, для импортозамещения. В итоге, сегодня сельское хозяйство, сельхозпереработка, производство сельхозмашин и оборудования показывают очень высокие результаты роста. Отмечается значительный рост производства в пищевой и легкой промышленности, рост производства автобусов, грузового транспорта и прицепов, производства машин и оборудования, металлорежущих станков, турбин, строительных кранов и подъемно-транспортного оборудования, рост производства машин и оборудования для металлургии, производства отделочных стройматериалов и металлических строительных конструкций, производства котлов и радиаторов отопления, производства искусственных и синтетических волокон, рост производства фармацевтической продукции, медицинского оборудования и инструментов, а также многих других важнейших для экономики видов продукции. В результате, с начала 2016 года наблюдается устойчивая тенденция восстановления основных экономических показателей: восстановление положительной динамики ВВП, снижение инфляции, восстановление потребительского спроса и инвестиционной активности. В то же время, пока наблюдается ощутимое снижение экспорта товаров, что отрицательно отражается на госбюджете, некоторое снижение реальных доходов населения и, по этой причине, - снижение розничного товарооборота и потребительского спроса.

В целом положительная динамика российской экономики указывает на то, что с 2017 года рост доходов населения и бизнеса восстановится в полной мере. Это приведет к росту спроса и к стимулированию экономики. В России есть для этого все ключевые ресурсы: развитая энергетика, сырье, кадровый потенциал. К сожалению, есть исторически сложившееся существенное отставание в производстве высокотехнологичных машин и производственного оборудования, то есть в ключевых отраслях, на которых стоит современная индустриальная экономика. Для дальнейшего структурного развития требуются значительные и регулярные инвестиции в активы высокотехнологичных отраслей. Предстоит развивать инженерно-транспортную инфраструктуру, строить новые энергоэффективные производственные здания и сооружения, приобретать, проектировать и создавать современное оборудование, обучать кадры, внедрять новые технологии и организацию эффективного производства. Однако это требует времени, терпения и ожидать скорого перелома здесь не стоит. Реформирование структуры экономики займет не менее десятка лет.

Важной предпосылкой для экономической стабилизации являются государственные целевые программы, которые поддерживают сегодняшнюю экономику, спрос рынка и разгоняют инвестиционные процессы.

Учитывая количественную и географическую ограниченность мировой добычи природных ресурсов, углеводороды (нефть и газ) сохраняют свою значимость и в будущем. В условиях расширяющегося мирового производства и потребления ресурсов, в условиях повышения себестоимости добычи мировые цены на нефть не могут удерживаться на низком уровне в течение длительного времени. С учетом цикличности развития мировой экономики и политики общая тенденция роста цен на энергоносители сохранится. Потребности в нефти у Китая в последние 20-25 лет неизменно растут, а в ближайшем будущем КНР готовится стать главным мировым импортёром нефти, обогнав США. Индия также ищет поставщиков нефти, договариваясь с Ираном и Россией. Сегодня вопрос стабильности спроса и цен на нефть и другие сырьевые ресурсы в значительной степени зависит от итогов конфликтов на Ближнем Востоке, поэтому присутствие там России, как энергетической державы, необходимо.

В любом случае, России предстоит интенсивнее развивать импортозамещающие перерабатывающие и высокотехнологичные отрасли, чтобы уменьшить внешние риски. По мере снижения инфляции государство будет снижать процентную ставку, повышая кредитную активность бизнеса и населения.

Кроме того, у России - лучшие внешнеполитические перспективы:

1. мощные собственные вооружённые силы позволяют защитить не только самостоятельность и внутренние интересы страны, но и внешнеэкономические интересы бизнеса,
2. полная обеспеченность энергетическими и сырьевыми ресурсами, как для внутреннего развития, так и для развития взаимовыгодного сотрудничества с другими странами.

Ожидается, что избрание нового президента США в корне изменит политические и экономические отношения между США и Россией, между странами Запада и развивающимися странами, что придаст импульс для подъёма нашей экономики.

Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости

1. В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную роль сбережения и накопления капитала. Сегодня Россия становится зоной стабильности и большой перспективы. Поэтому есть все основания рассчитывать на дальнейший подъём экономики и рост рынка недвижимости. Причин снижения активности рынка нет.
2. Цены на недвижимость могут расти в условиях общего экономического роста, роста доходов населения и бизнеса при отставании объемов строительства и предложения готовых объектов. Сегодня ситуация в экономике и на рынке такая:
 - наблюдаемое с середины 2014 года снижение доходов населения и бизнеса и падение спроса на рынке недвижимости были сбалансированы снижением объемов строительства и снижением цен недвижимости,
 - после периода рецессии отмечаются положительные тенденции развития основных отраслей и улучшение макроэкономических показателей, что неизменно ведёт к восстановлению реальных доходов населения и бизнеса.Поэтому сегодня цены на недвижимость вполне сбалансированы и, учитывая инерционность рынка, в дальнейшем будут расти.
3. Отрицательные экономические показатели 2015 года негативно повлияли на настроение участников рынка, однако квартальные итоги 2016 года показывают, что практически по всем основным показателям есть положительный рост. Снижение инфляции и снижение процентных ставок по кредитам на фоне укрепления кредитной дисциплины положительно отразятся на деловой активности и спросе на рынке недвижимости.
4. Рынки недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга после падения уже начали расти в сегментах новостроек и элитного загородного жилья. Менее активные региональные рынки недвижимости находятся в относительно равновесном состоянии, но тоже гото-

- вы к росту. В 2016 году отмечен рост количества сделок и на первичном, и на вторичном рынке жилья.
5. В связи со снижением доходности рынка недвижимости сократились объемы строительства, что обусловило уход с рынка некоторых менее эффективных инвестиционных и строительных компаний. Сокращение строительства и постепенное восстановление потребительского спроса стимулирует рынок к росту и стабилизирует строительную индустрию.
 6. Восстановление и господдержка ипотечного кредитования, расширение кредитования бизнеса в условиях высокой изношенности жилого фонда и капитальных активов предприятий побуждает спрос и активизирует рынок недвижимости.
 7. В последующие периоды в условиях политической и экономической стабильности, восстановления экономического роста и стимулирования потребительского спроса, смягчения финансово-кредитной политики государства и стимулирования кредитования бизнеса и населения прогнозируется неуклонный рост спроса и стабильный рост цен недвижимости.

Использованные материалы:

1. Центральный банк Российской Федерации <http://www.cbr.ru>, https://www.cbr.ru/statistics/print.aspx?file=bank_system/4-3-1_16.htm&pid=pdko_sub&sid=dopk
2. Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru, http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125, http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на самых последних официальных данных по состоянию на 06.01.2017 года., <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/101-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij>

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.).

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.

Объект оценки:

Земельный участок, площадь 2000 кв.м. расположен по адресу: Нижегородская обл., Богородский район, с. Афанасьево, ул. Ивовая, уч. 3/1

Объект оценки, как объект рынка недвижимости, можно отнести к сегменту земельных участков под ИЖС (ЛПХ).

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 под коммерческое использование города Нижнего Новгорода и Нижегородской области, январь 2016 года³



На январь 2016 года рынок земельных участков, как под жилое, так и под коммерческое использование, в городе Нижний Новгород и области в целом заполнен огромными

³ <http://pereplata.net/analiz-ry-nka-zemel-ny-h-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispol-zovanie-goroda-nizhnego-novgoroda-i-nizhegorodskoj-oblasti-yanvar-2016-goda/#>

количествами предложений о продаже. Однако, спрос на земельные участки не сильно возрастает. Многие покупатели желают приобрести земельные участки «со всеми удобствами»: развитая инфраструктура, наличие возможных коммуникаций, магазины в шаговой доступности и прочее. Более 80% рынок насыщен предложениями земельных участков под ИЖС.

Для оценки текущей ситуации и динамики развития рынка земельных участков Нижнего Новгорода сотрудниками ООО «Нижегородской коллегии судебных оценщиков и экспертов» была проведена статистическая обработка более 1 500 объявлений о продаже и покупке земельных участков.

Земельные участки под коммерческое использование города Нижнего Новгорода

Согласно диаграмме, тройку лидеров по количеству предложений земельных участков под коммерческое использование продолжают занимать, впрочем как и на протяжении 3-4 кварталов 2015 года – Московский, Канавинский и Нижегородский районы.

Незначительные сдвиги в объеме предложений на рынке земельных участков замечены в Приокском и Ленинском районах.

Стоит отметить, что из-за кризисной ситуации в настоящее время земля в значительной степени потеряла свою инвестиционную привлекательность.

Рыночную стоимость земельного участка также достаточно сложно определить в момент продажи, особенно в условиях нестабильной экономической и политической ситуации.

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)).

Земельные участки под офисную застройку

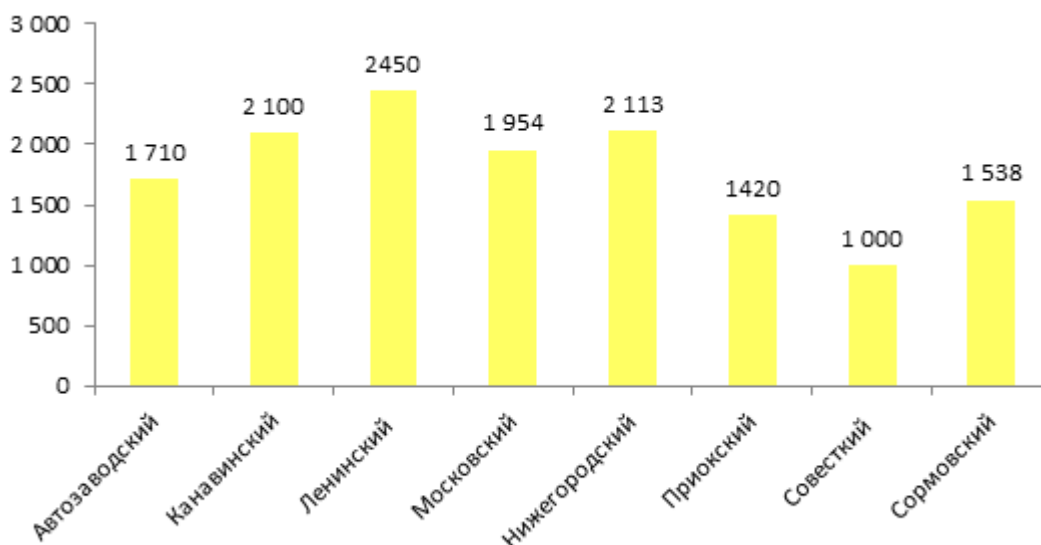


Рис.3 Средние значения цен предложений земельных участков под офисную недвижимость на январь 2016 года

На диаграмме 3 виден разброс цен предложений земельных участков на офисную недвижимость. Что касается цен на офисную недвижимость в январе 2016 года, то в Ленинском районе произошло увеличение цен на 15%. Однако, в Приокском (-4%) и Совестком (-20%) районах произошло снижение цен на земельные участки под офисы. Таким образом, средняя цена предложения на землю в верхней части города составила 6 851 руб./кв.м., в нижней части города 4 215 руб./кв.м.

Земельные участки под торговую застройку

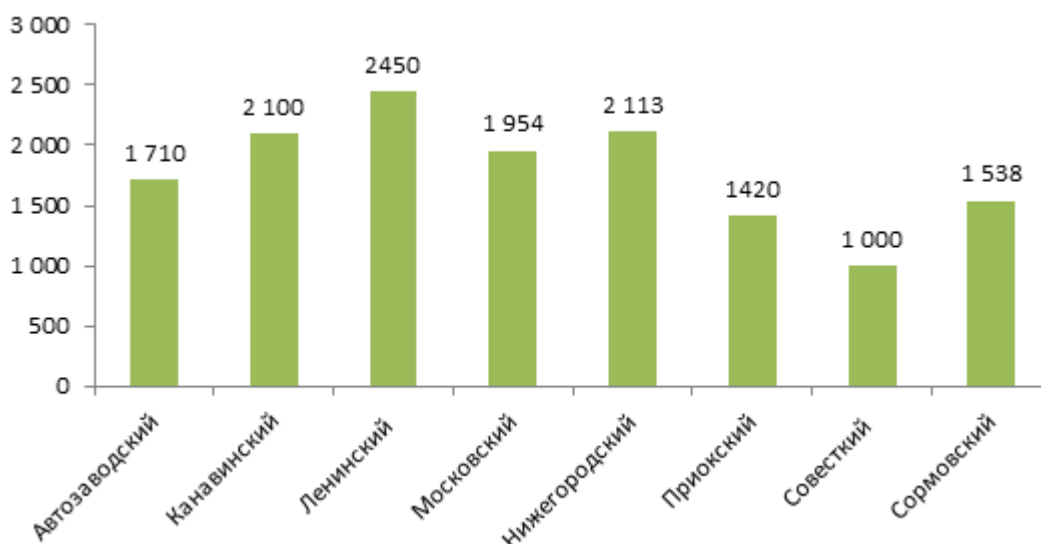


Рис.4 Средние значения цен предложений земельных участков под торговое назначение на январь 2016 года

Согласно, диаграмме средние цены на земельные участки под ТРЦ носят динамичный характер. Таким образом, средняя цена предложения на землю торгового назначения в верхней части города составила 5 407 руб./кв.м., в нижней части города 4 187 руб./кв.м. За последний квартал 2015 года, средняя цена в верхней части города повысилась на 2%, но средняя цена в нижней части, наоборот, на 2% снизилась.

Земельные участки под промышленно-складскую застройку

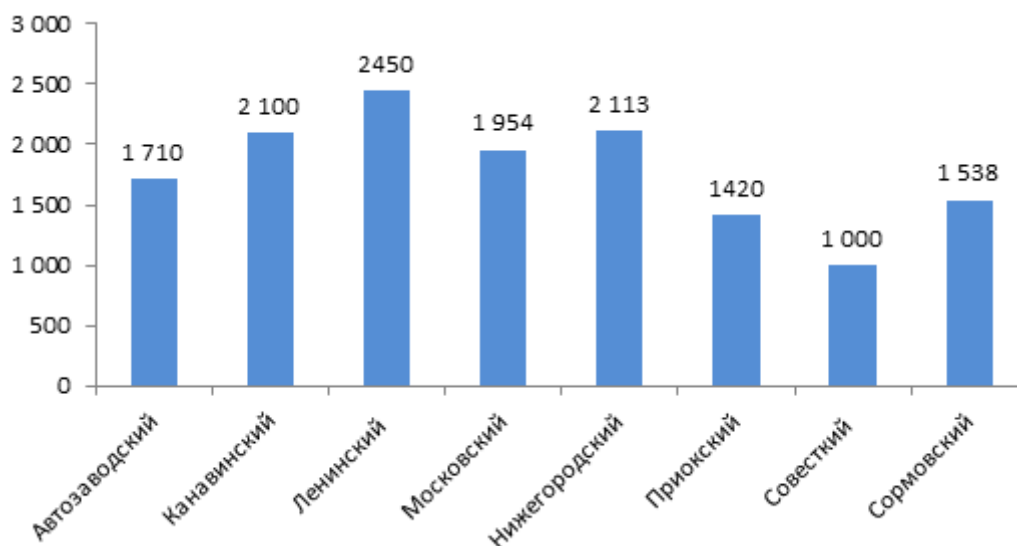


Рис.5 Средние значения цен предложений земельных участков под промышленно-складское назначение на январь 2016 года

Средняя цена предложения на землю промышленно-складского назначения в верхней части города составила 1 511 руб./кв.м., в нижней части города 1 950 руб./кв.м.

Тем самым, средние цены на земли промышленно-складского назначения в нижней части города Нижнего Новгорода выше цен в верхней части на 23%. Средние цены, по сравнению с 3-4 кварталами 2015 года увеличились на 1%.

Таким образом, можно сказать, что за 3-4 кварталы 2015 года, средние цены на земельные участки под торговое и промышленно-складское назначение почти не изменились. Средние цены на офисную недвижимость меняются как в -, так и в +, в зависимости от районов города.

На сегодняшний день, цены на земельные участки более или менее стабилизируются. Спрос почти остается неизменным (не высокий).

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

Предложение на рынке земельных участков

Количество предложений на рынке земельных участков по состоянию на январь 2016 года составило 604 объекта в городе Нижнем Новгороде и 2489 объектов в Нижегородской области, из них более 85% приходится на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, 1% на участки под коттеджную застройку и более 6% – коммерческого назначения.

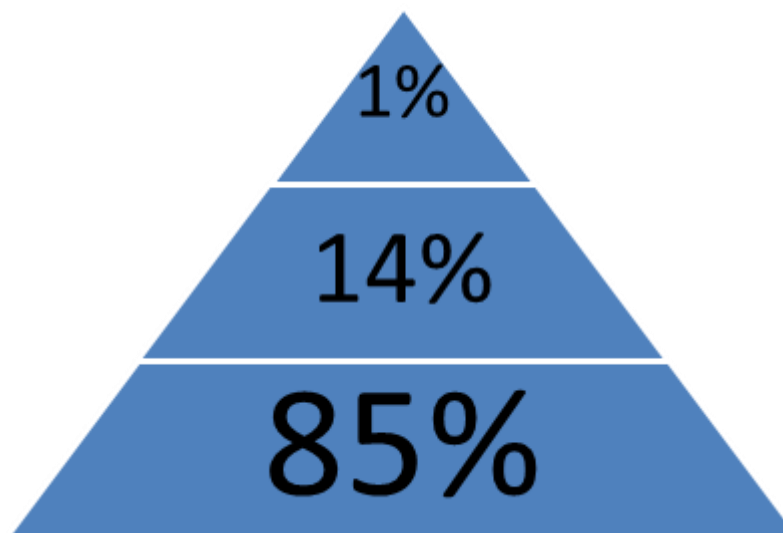


Рис.6 Процентное распределение земель (г. Нижний Новгород)

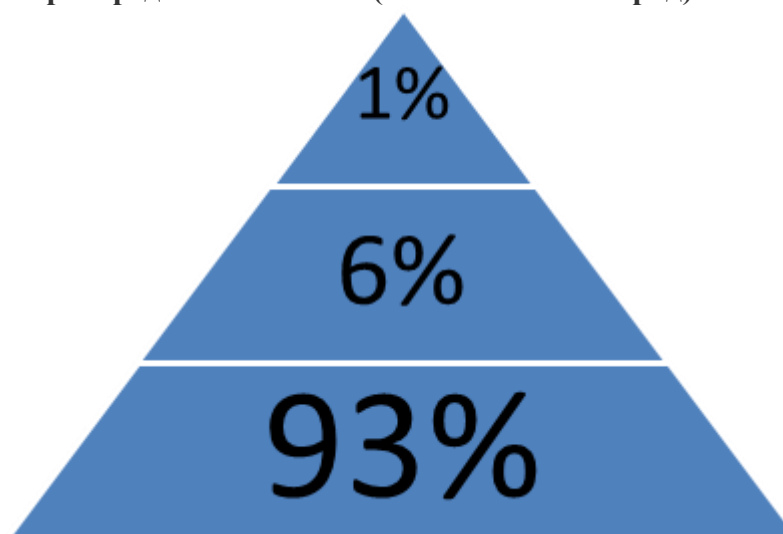


Рис.7 Процентное распределение земель (Нижегородская область)

Структура спроса

Формирование спроса происходит следующим образом.

Можно утверждать, что спросом как и в том году пользуются участки с целевым назначением под строительство торговых и офисных комплексов. Менее привлекательными с точки зрения инвестора являются земельные участки под строительство складских комплексов, жилых проектов и объектов гостиничной недвижимости.

Эксперты нашей компании 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, яв-

ляются торговая и офисная недвижимость. И лучшие земельные участки в этих сегментах остаются востребованными.

Таким образом, 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.

Земельные участки под коммерческое использование Нижегородской области

Проделанный анализ показал, что более 61% земельных участков для коммерческого использования располагаются в Нижегородской области. Там наибольшее количество предложений по данному назначению предлагается в Богородском и Кстовском направлениях.

Таблица 1.

Диапазоны цен земельных участков коммерческого назначения по различным направлениям Нижегородской области

Направления	Максимальная цена, кв.м.	Средняя цена, кв.м.	Минимальная цена, кв.м.
Арзамасское	1 610	954	300
Балахнинское	616	289	93
Богородское	1 772	971	120
Борское	1 333	712	75
Дальне-Константиновское	224	155	95
Дзержинское	857	320	53
Дивеевское	1 364	725	600
Кстовское	2 500	1100	202
Кулебакское	245	120	15
Лысковское	412	252	98
Павловское	636	411	42
Семеновское	1 857	818	295

Таким образом, земельные участки коммерческого назначения в Нижегородской области по размеру площади на январь 2015 года выглядят следующим образом:

площадь менее 1 га – 49% (большинство расположено в административном центре ПФО – г. Нижнем Новгороде)

площадь более 10 га – 19% (основная часть находится в области).

Средняя площадь земельного участка под коммерческое назначение составила 3,8 га, а средняя стоимость – 5,4 млн. рублей.

Земельные участки под коттеджную застройку в Нижегородской области

Такие земельные участки, в основном, расположены за пределами областного центра и составляют на январь 2015 года 1% от объема предложений.

Средняя площадь земельного участка под коттеджное строительство составила 18 га, большинство земель имеют площадь до 10 га.

Средняя стоимость составила 14 млн. рублей.

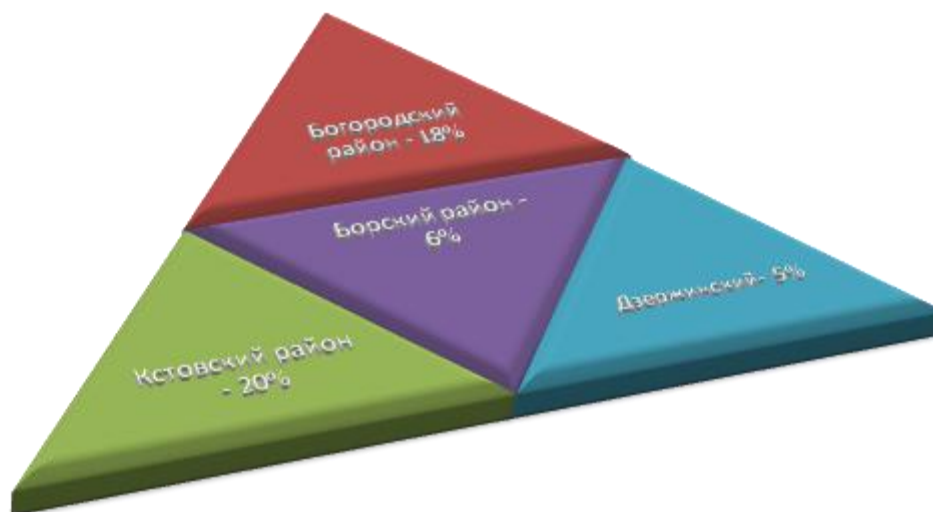


Рис. 8 Основные направления предложений земельных участков под коттеджное строительство

Важным моментом остается престижность загородного поселка или местности, которую выбрали под застройку, тем самым увеличивающим стоимость земли и квадратного метра недвижимости, а также близость к водной и лесной зоне. Близость водоемов, как известно, повышает стоимость земли и в более удаленных районах. Люди готовы приобретать участки по более высоким ценам, чтобы иметь возможность спокойного и экологического отдыха рядом с водоемом и лесом.

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство в Нижегородской области

Из анализируемого количества предложений на рынке земельных участков под ИЖС, 18% из них располагаются в городе Нижнем Новгороде, а остальные 82% приходятся на область. По площади земельные участки данного назначения представлены в диапазоне от 5 до 21 сотки – 70%, менее 5 соток – 10%. Средняя площадь составила – 10 соток.

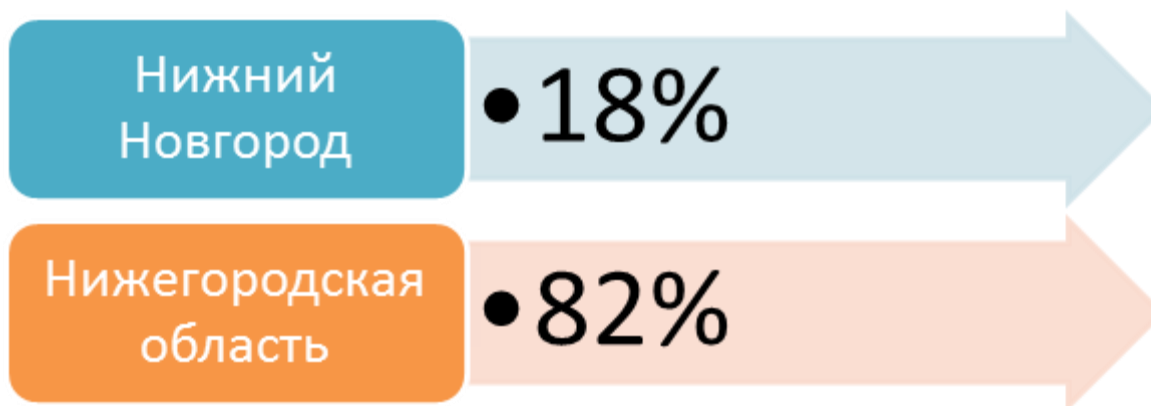


Рис.9 Процентное соотношение количества предложений в городе Нижнем Новгороде и Нижегородской области на январь 2016 года

В области наиболее предпочтительными направлениями для населения являются такие как Дзержинский, Кстовский, Лысковский, Богородский, Борский, Семеновский и Павловский районы. Вышеперечисленные районы имеют выгодное территориальное расположение, развитую инфраструктуру, экономическую стабильность.

Максимальная стоимость квадратного метра зафиксирована в Кстовском и Борском районах на уровне 1 200 руб./кв.м., что вполне оправдывается судя по сегодняшней экономической ситуации.

Минимальная стоимость земельного участка наблюдается в Балахнинском, Кулебакском и Дальне-Константиновском районах. Здесь цена зафиксирована на уровне 510 руб./кв.м. Данные районы менее привлекательны из-за отдаленности к областному центру.

Исходя из данного анализа земельных участков в городе Нижнем Новгороде и Нижегородской области можно сделать следующие выводы:

Нижний Новгород

– за 3-4 кварталы 2015 года, средние цены на земельные участки под торговое и промышленно-складское назначение почти не изменились. Средние цены на офисную недвижимость меняются как в -, так и в +, в зависимости от районов города;

– на январь 2016 года рынок земельных участков, как под жилое, так и под коммерческое использование, в городе Нижний Новгород и области в целом заполнен огромными количествами предложений о продаже. Более 80% рынок насыщен предложениями земельных участков под ИЖС;

– на сегодняшний день, цены на земельные участки более или менее стабилизируются. Спрос почти остается неизменным (не высокий).

Нижегородская область

– средняя цена на земельные участки под коммерческое назначение составила 569 руб./кв.м;

– земельные участки под коттеджную застройку составляют на январь 2015 года 1% от объема предложений;

– цены на земельные участки под ИЖС варьируются от 100 - 1 200 руб./кв.м, в зависимости от районов Нижегородской области.

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),

- физические характеристики (состояние, площадь – чем меньше площадь, тем дороже стоимость 1 кв.м.);

- инфраструктура (наличие 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. ИЖС		
Скидка на торг	Продажа земли - среднее значение 14,8 %	Справочник оценщика недвижимости-2016», ПЦМИОО, Нижний Новгород, 2016 г.

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.
- Стоимость продажи земельных участков, которые могли служить аналогами объекта оценки, составили **100 - 300 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.

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

- категорию земель и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемых земельных участков;
- перспективы развития района, в котором расположены земельные участки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельных участков.

Категория земель и разрешенное использование:

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешённое использование: для ведения личного подсобного хозяйства.

Текущее использование земельного участка:

В настоящее время участок не эксплуатируется.

Вывод:

Учитывая расположение земельных участков, ближайшее окружение, разрешенное использование, категорию земель, а так же текущее использование земельного участка, очевидно, что наилучшим и наиболее эффективным использованием будет его использование:

- Для ведения личного подсобного хозяйства (в соответствии с ограничениями категории земель и разрешенного использования).

8.1.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Данный анализ не производится, оцениваемый земельный участок свободен от построек.

Вывод: таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка будет его использование: для ведения личного подсобного хозяйства.

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 принести, 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 опреде-

ленный 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 едиными 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 создание 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.

8.3 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 01 февраля 2017 года.
3. Местоположение – Богородский район 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. 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.

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 подобранных аналогов приведены ниже.

Таблица 11 - Описание аналогов для расчета земельного участка

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	Нижегородская обл., Борский р-н, с. Афанасьево	Нижегородская обл., Борский р-н, с. Афанасьево	Нижегородская обл., Борский р-н, с. Афанасьево	Нижегородская обл., Борский р-н, с. Афанасьево
Площадь, кв.м.	1 400	2 500	2 000	900
Источник информации	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-afanasevo-bogorodskiy-rayon-id889539	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-afanasevo-bogorodskiy-rayon-id2054634	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-afanasevo-bogorodskiy-rayon-id1985225	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-afanasevo-bogorodskiy-rayon-id2054532
Описание	Собственник продает 4 смежных земельных участка, площадью 1438 кв.м. каждый, расположенные в Нижегородской обл., Богородском р-не, с.Афанасьево, ул.Солнечная, в 40 км от г.Н.Новгорода в живописном, экологически чистом месте, около озера Чижовское. Асфальтовая дорога, газ, электричество. Цена каждого участка - 301 500 руб.	Продаю зем. уч-к, 25 сот., Афанасьево, ул. Заовражная, Богородский р-н, Нижегородская обл. Хорошее место - за участком лес. Отличное место для отдыха, эл-тво вдоль участка, дорога асфальт до участка. Рядом коттеджная застройка, Чижково озеро - самое большое в Богородском р-не, где разводят рыбу, кругом смешанные леса: сосны, берёзы. Отличное место для отдыха, рыбалки, грибные места. В 40 км. от Н.Новгорода.	Продается земельный участок в с. Афанасьево ул. Ивовая, ул. Хлебная, Богородский район, в 40 км от Нижнего Новгорода. Площадь 20 соток. Расположен рядом с селом, где проведен газ, электричество и вода. Хороший подъезд к участку. Отличное место для постоянного проживания, либо с интересом провести выходные. Рядом лес и озеро Чижовское. Рыбалка, охота, грибы. Документы готовы к продаже, купить можно за один день. Просмотр в любое	Продаю зем. уч-к, 9 сот., д. Афанасьево, Богородский р-н. Отличное место для отдыха. Дорога асфальт и грунт. Рядом коттеджная застройка, чижково озеро - самое большое в Богородском р-не, где разводят рыбу, кругом смешанные леса: сосны, березняк, 40 км от Н.Новгорода.

			время. Торг от собственника. Звоните...	
Дата предложения	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Наличие коммуникаций	Вдоль участка	Вдоль участка	Вдоль участка	Вдоль участка
Цена продажи, руб.	301 000	600 000	450 000	200 000
Цена продажи, руб./кв.м.	215	240	225	222

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 урав-

нения 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 01.02.2017 года. В качестве объектов-аналогов использованы предложения по продаже схожих земельных участков, опубликованные в течение 1 месяца до даты оценки (январь 2017 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 недвижимости⁴ были получены данные, которые позволили экспертным путем рассчитать величины скидки на торг.

⁴«Справочник оценщика недвижимости-2016», ПЦМИОО, Нижний Новгород, 2016 г.

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

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Значение скидки на торг принято в размере среднего значения 14,8% (или 0,852)- для земельных участков под ИЖС в Нижегородской области.

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 Богородском районе с. Афанасьево Нижегородской области.

Корректировка на коммуникации.

Не применялась, поскольку у объекта оценки и у всех аналогов коммуникации вдоль границы участков.

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 12- 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, с. Афанасьево	Нижегородская обл., Борский р-н, с. Афанасьево	Нижегородская обл., Борский р-н, с. Афанасьево	Нижегородская обл., Борский р-н, с. Афанасьево
Площадь, кв.м.	2 000	1 400	2 500	2 000	900
Источник		http://www.giperenn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-afanasevo-bogorodskiy-rayon-id889539	http://www.giperenn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-afanasevo-bogorodskiy-rayon-id2054634	http://www.giperenn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-afanasevo-bogorodskiy-rayon-id1985225	http://www.giperenn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-afanasevo-bogorodskiy-rayon-id2054532
Дата предложения		январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Наличие коммуникаций	Вдоль участка	Вдоль участка	Вдоль участка	Вдоль участка	Вдоль участка
Цена предложения, руб.		301 000	600 000	450 000	200 000
Цена предложения, руб./кв.м.		215	240	225	222
Поправка на торг		0,852	0,852	0,852	0,852
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 локальное местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая корректировка		0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена предложения, руб. /кв.м.		183,18	204,48	191,70	189,33
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенное значение скорректированных цен объектов-аналогов, руб./кв.м.	192	45,80	51,12	47,93	47,33
Стоимость всего участка, руб.	384 347				

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 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

9.2.1 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.

Оценщиком применен только один подход – сравнительный, основанный на рыночных данных, достаточных для корректного определения рыночной стоимости объектов оценки. Поэтому результату данного подхода присваивается вес 100%.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

Таблица 13 –Результаты оценки

Наименование объекта	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.
Земельный участок, площадь 2000 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Богородский район, с. Афанасьево, ул. Ивовая, уч. 3/1	не применялся	384 347	не применялся

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

9.2.1.1 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 14

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб. округленно
Земельный участок, площадь 2000 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Богородский район, с. Афанасьеве, ул. Ивовая, уч. 3/1	384 000

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] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.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] //srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.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 стоимость 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 screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The URL is www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-afanasevo-bogorodskiy-rayon-id889539. The listing is for a land plot under individual construction (ИЖС) in the Bogorodskiy district, Nizhny Novgorod region. The price is 301,000 rubles. The plot area is 14 sots. The listing number is 889539. The seller is Olga, with a phone number 8-962-518-XX-XX. The listing includes a contact form and a 'Send message' button. The website header features navigation links: Продажа, Аренда, Спрос, Гипероценка, Бизнес-центры, Торговые центры, Поиск агента, and Ещё. The footer shows the time 17:23 on 31.01.2017.

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The URL is www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-afanasevo-bogorodskiy-rayon-id2054634. The listing is for a land plot under individual construction (ИЖС) in the Bogorodskiy district, Nizhny Novgorod region. The price is 600,000 rubles. The plot area is 25 sots. The listing number is 2054634. The seller is Sergey Valentinovich, with phone numbers 8-903-602-XX-XX and 8-904-054-XX-XX. The listing includes a contact form and a 'Send message' button. The website header features navigation links: Продажа, Аренда, Спрос, Гипероценка, Бизнес-центры, Торговые центры, Поиск агента, and Ещё. The footer shows the time 17:23 on 31.01.2017.

www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-afanasevo-bogorodskiy-rayon-id1985225

Сервисы Dr.Web CureIt! — Ле Входящие - khokhlov Входящие — Яндекс Входящие - 9101390 Сбербанк Онлайн П00 P00 М 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 ИЖС в Нижегородской обл. / Богородский район / с. Афанасьево / Объявление № 1985225

Продажа земельного участка под индивидуальное строительство (с. Афанасьево, Ивовая Хлебная)

Богородский район, Нижегородская область

450 000 руб.
выгодная ипотека на этот участок

№ объявления: 1985225
Район: Богородский
Ближайший населенный пункт: Афанасьево село
Адрес: Ивовая Хлебная
Площадь участка: 20 сот.
Коммуникации: электричество газ водопровод канализация

Фото Планировка Карта

Карен ПРЕЗИДЕНТ
8-950-350-XX-XX
Показать телефон

Ваше имя
Номер телефона
E-mail

Меня интересует земельный участок под ИЖС по адресу Нижегородская область, Богородский район, Ивовая Хлебная

Отправить сообщение

Участки ИЖС
10 сот. км

В избранное Распечатать Подписаться на похожие Поделиться: Сообщить о нарушении

Подробное описание:

17:23 31.01.2017

www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-afanasevo-bogorodskiy-rayon-id2054532

Сервисы Dr.Web CureIt! — Ле Входящие - khokhlov Входящие — Яндекс Входящие - 9101390 Сбербанк Онлайн П00 P00 М 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 ИЖС в Нижегородской обл. / Богородский район / с. Афанасьево / Объявление № 2054532

Продажа земельного участка под индивидуальное строительство (с. Афанасьево)

Богородский район, Нижегородская область

200 000 руб.
выгодная ипотека на этот участок

№ объявления: 2054532
Район: Богородский
Ближайший населенный пункт: Афанасьево село
Площадь участка: 9 сот.
Коммуникации: НЕТ

Фото Карта

Сергей Валентинович Ден-Ряпти
8-903-602-XX-XX
8-904-054-XX-XX
Показать телефоны

Ваше имя
Номер телефона
E-mail

Меня интересует земельный участок под ИЖС по адресу Нижегородская область, Богородский район, Ивовая Хлебная

Отправить сообщение

Участки ИЖС
Рассрочка 0%

В избранное Распечатать Подписаться на похожие Поделиться: Сообщить о нарушении

Подробное описание:

17:24 31.01.2017

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "11" мая 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 14.04.2012

Субъект (субъекты) права: Вейсалов Физули Балдадаш оглы, дата рождения 22.09.1976, место рождения: с.Багирли, Шемахинского р-на Азербайджанской ССР, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 22 03 № 749651, выдан 23.09.2003 УВД Нижегородского района г.Н.Новгорода, код подразделения 522-005; адрес постоянного места жительства: Россия, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Родионова, д.199, кв.60

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 2000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, с.Афанасьево, ул.Ивовая, уч.3/1

Кадастровый (или условный) номер: 52:24:0090002:209

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" мая 2012 года сделана запись регистрации № 52-52-05/007/2012-105

Регистратор Зосимов М. В. м.п. (подпись)

52 А Д 425957

**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 № 1616PL0006
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности
При заполнении Полиса нужно отметить , ненужное зачеркнуть **Z** или исключить

г. Нижний Новгород

"08" декабря 2016 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 "06" декабря 2016 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:

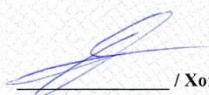
1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Российского общества оценщиков (зарегистрирован в реестре оценщиков за № 009745 от 28.12.2015г.).
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третья 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 «10» декабря 2016 года и действует до 24 часов 00 минут «09» декабря 2017 года. 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 "15" декабря 2016 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 06.12.2016 г.

Страхователь

Адрес места регистрации Нижний Новгород, ул. Нижегородская, д. 22, кв. 10
Паспорт серия 2215 № 500300 дата выдачи: 09.12.2015 г.
кем выдан УФМС РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
Дата рождения: 09.11.1970 г.
ИНН: 526209086092



/ Хохлов Д.А. /

(подпись)

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. /