

ОТЧЕТ № 02/2021

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объекты оценки:

- Земельный участок, общей площадью 10300+/- 888 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 900 м на юго-запад от с.Красная Лука;
- Земельный участок, общей площадью 10185+/- 883 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 200 м на юг от с.Красная Лука.

Дата проведения оценки: 25.12.2020г.

Дата составления отчета: 22.01.2021г.

Заказчик: ООО «Терминал»

Исполнитель: ООО "Агентство Управления Активами"

**Нижний Новгород
2021 год**



ООО "Агентство Управления Активами"
тел. (831) 413-08-71 e-mail: activ-nn@mail.ru
<http://www.activ-nn.ru/>

**Конкурсному управляющему Общества с ограниченной ответственностью
«Терминал» Попову О.Ю.**

Уважаемый Олег Юрьевич!

В соответствии с договором № 27/2020 от 27 ноября 2020г. специалисты ООО "Агентство Управления Активами" выполнили оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, по состоянию на 25 декабря 2020г., для возможной продажи объектов в ходе процедуры конкурсного производства.

Анализ рынка и расчеты производились с 25.12.2020г. по 22.01.2021г.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 25 декабря 2020 года.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, произведено с использованием технической и правоудостоверяющей документации, предоставленной ЗАКАЗЧИКОМ по объекту, и на основании внешнего осмотра объекта специалистами ООО "Агентство Управления Активами" в присутствии представителей ЗАКАЗЧИКА.

Характеристика оцениваемого объекта, расчеты рыночной стоимости приведены в полном отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. Расчеты проведены в соответствии с нормативными документами по оценке недвижимого имущества, действующими на территории Российской Федерации.

В результате анализа и расчетов мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, по состоянию на 25 декабря 2020 г., составляет (с учетом округления):

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 10300+/- 888 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 900 м на юго-запад от с.Красная Лука. Кадастровый номер 52:27:0080011:385	4 924 000 (Четыре миллиона девятьсот двадцать четыре тысячи рублей)
Земельный участок, общей площадью 10185+/- 883 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 200 м на юг от с.Красная Лука. Кадастровый номер 52:27:0080007:86	4 869 000 (Четыре миллиона восемьсот шестьдесят девять тысяч рублей)

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказания Вам услуги.

С уважением,

Генеральный директор
ООО "Агентство Управления Активами"



/ Р.С. Чуланов /

Содержание:

Стр.

1. Введение.....	4
2. Задание на оценку	4
3. Основные факты и выводы	6
4. Заявление о соответствии	7
5. Допущения, на которых должна основываться оценка.....	7
6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	8
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
7.1. Сведения о Заказчике оценки.....	8
7.2. Сведения об Оценщике.....	9
7.3. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах.....	10
8. Применяемые стандарты и нормативные документы оценочной деятельности	10
9. Используемые термины и определения.....	11
10. Последовательность определения стоимости объекта оценки	12
11. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
12. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
13. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	18
13.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	18
13.1.1. Обзор макроэкономической ситуации в РФ.....	18
13.1.2. Обзор общеэкономической ситуации в регионе	20
13.2. Общая ситуация на земельном рынке Российской Федерации.....	21
13.3. Анализ рынка земельных участков Нижнего Новгорода и фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	23
13.4. Анализ основных ценообразующих факторов	27
13.5. Анализ наиболее эффективного использования	27
14. Расчет стоимости объекта оценки	28
14.1. Расчет стоимости Объекта методами затратного подхода	28
14.2. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода.....	29
14.3. Расчет стоимости Объекта доходным подходом.....	37
14.4. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	38
15. Источники информации	39
ПРИЛОЖЕНИЕ №1	40
ПРИЛОЖЕНИЕ №2	45
ПРИЛОЖЕНИЕ №3	56

1. Введение

Работа выполнена специалистами ООО "Агентство Управления Активами". Реквизиты Оценочной организации представлены в таблице "Сведения об Оценочной организации".

Сведения об Оценочной организации

Реквизит	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Управления Активами»
Юридический адрес	603009, Нижегородская область, г. Н.Новгород, пр. Гагарина, д.106-5
Почтовый адрес	603155, г. Нижний Новгород, ул. Горького, дом 260, офис 820
Телефон, факс	т./ф.: (8312) 413-08-71
Электронная почта	activ-nn@mail.ru
Сайт в сети Интернет	http://www.activ-nn.ru/
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	5261059689
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1075261012067
Дата присвоения ОГРН	28 ноября 2007 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Профессиональная ответственность ООО "Агентство Управления Активами" перед третьими лицами застрахована страховой компанией ОСАО "ИНГОССТРАХ" (договор № 433-542-055618/20, страховая сумма 10 000 000 руб., срок действия договора страхования с 14.08.2020г. по 13.08.2021г.)
Банковские реквизиты	Расчетный счет № 40702810200030157701 в Приволжском ф-ле ПАО "Промсвязьбанк" г.Н.Новгород, к/с 30101810600000000835; БИК 042202835.
Перечень лиц (Оценщиков) являющихся штатными работниками юридического лица, отвечающие требованиям, установленным Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ	Чуланов Роман Сергеевич Чернова Оксана Андреевна

2. Задание на оценку

Объект оценки	- Земельный участок, общей площадью 10300+/- 888 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 900 м на юго-запад от с.Красная Лука; - Земельный участок, общей площадью 10185+/- 883 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 200 м на юг от с.Красная Лука.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- Земельный участок, общей площадью 10300+/- 888 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 900 м на юго-запад от с.Красная Лука. Кадастровый номер 52:27:0080011:385; - Земельный участок, общей площадью 10185+/- 883 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 200 м на юг от с.Красная Лука. Кадастровый номер 52:27:0080007:86
Реквизиты Заказчика оценки	ООО «Терминал» (ИНН 5260072870 ОГРН 1025201524875 от 13.09.2002г.)
Правообладатель объекта оценки	ООО «Терминал» (ИНН 5260072870 ОГРН 1025201524875 от 13.09.2002г.)

Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Полное право собственности	
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Объект оценки является единым объектом недвижимого имущества. Полное право собственности. Обременения: не зарегистрированы	
Правоустанавливающие документы	Заказчиком не предоставлены	
Правоподтверждающие документы	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.11.2020г.	
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.11.2020г.	
Ограничения, обременения правами третьих лиц	не зарегистрированы	
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в настоящем задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки.	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для возможной продажи объектов в ходе процедуры конкурсного производства.	
Вид стоимости	Рыночная	
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	Не требуется	
Балансовая стоимость объекта оценки	Наименование	Балансовая стоимость, руб.
	Земельный участок, общей площадью 10300+/- 888 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 900 м на юго-запад от с.Красная Лука. Кадастровый номер 52:27:0080011:385	11 976 428
	Земельный участок, общей площадью 10185+/- 883 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 200 м на юг от с.Красная Лука. Кадастровый номер 52:27:0080007:86	11842710,6
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	25.12.2020г.	
Дата обследования объекта оценки	25.12.2020г.	
Дата составления отчета	22.01.2021г.	
Срок проведения оценки	с 25.12.2020г. по 22.01.2021г.	
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых документов	Документы предоставлены в полном объеме 25.12.2020г.	
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует	
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все допущения имеют общий характер и приводятся в соответствующем разделе Отчета	
Валюта оценки	Российский рубль	

3. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- Земельный участок, общей площадью 10300+/- 888 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 900 м на юго-запад от с.Красная Лука. Кадастровый номер 52:27:0080011:385; - Земельный участок, общей площадью 10185+/- 883 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 200 м на юг от с.Красная Лука. Кадастровый номер 52:27:0080007:86	
Земельный участок, общей площадью 10300+/- 888 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 900 м на юго-запад от с.Красная Лука. Кадастровый номер 52:27:0080011:385		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Применяемые подходы к оценке	Результат, руб.
	Затратный	не применялся
	Доходный	не применялся
	Сравнительный	4 924 000
Итоговая величина стоимости объекта оценки	4 924 000 (Четыре миллиона девятьсот двадцать четыре тысячи рублей)	
Земельный участок, общей площадью 10185+/- 883 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 200 м на юг от с.Красная Лука. Кадастровый номер 52:27:0080007:86		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Применяемые подходы к оценке	Результат, руб.
	Затратный	не применялся
	Доходный	не применялся
	Сравнительный	4 869 000
Итоговая величина стоимости объекта оценки	4 869 000 (Четыре миллиона восемьсот шестьдесят девять тысяч рублей)	
Основание для проведения оценки	Договор № 27/2020 от 27 ноября 2020г.	
Порядковый номер отчета	№ 02/2021 от 22 января 2021г.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки	- рыночная стоимость земельного участка, определялась как стоимость самостоятельного объекта, без учета улучшений. - мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта. - настоящий отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. Результаты и содержание отчета достоверны только для указанной цели оценки. - содержание отчета является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства Оценщиков перед третьей стороной исключены. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что имущество должно перейти из рук в руки по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете. - Оценщик не обязан на основании Отчета об оценке предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, за исключением случаев, когда предметом судебного разбирательства является достоверность (действительность) Отчета об оценке. - рыночная стоимость, определенная в отчете, является	

рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- полученная итоговая стоимость объекта оценки может быть применена только в соответствии

4. Заявление о соответствии

У подписавших данный отчет экспертов ООО "Агентство Управления Активами" не было ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к определению указанной стоимости объектов оценки, рассматриваемых в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов. С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат фактических ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи, действующим законодательством Российской Федерации или введенных экспертами ООО "Агентство Управления Активами" самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ мнения и заключения, содержащиеся в отчете.

Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой величины стоимости объектов, не связано с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика или какого-либо третьего лица, а так же какими бы то ни было иными обстоятельствами, кроме объемов и сложности работы, проделанной экспертами ООО "Агентство Управления Активами".

Стоимость объектов оценки, приведенная в отчете достоверна исключительно на указанную в отчете дату оценки и действительна для целей в нем сформулированных. В соответствии с п.26 Приказа Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

5. Допущения, на которых должна основываться оценка

- при проведении оценки Оценщик не проводил детализированной экспертизы правового положения объекта оценки, не делал запросов относительно содержания и фактов составления и правоустанавливающих документов и правоудостоверяющих документов, касающихся объекта оценки, в уполномоченные органы государственной власти;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие скрытых факторов, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки (залог, арест имущества, запреты на эксплуатацию и т.п.);

- данные сторонних организаций, использованные Оценщиком при определении рыночной стоимости, ссылки на которые имеются в отчете, представляются оценщику надежными. Однако Оценщик не может гарантировать их абсолютной точности;

- оценщик не проводил ревизии инженерно-технической документации с целью установления соответствия между указанными в ней сведениями и реальными физическими характеристиками объекта (площади помещений, геометрические размеры, строительный объем и т.п.). Оценщик полагался на то, что непосредственные обмеры объекта проведены соответствующими организациями должным образом;

- сведения об инженерно-техническом и планировочном решении объекта оценки, получены Оценщиком на основе непосредственного визуального осмотра. Оценщик не проводил инструментального обследования конструктивных элементов объекта с целью выявления скрытых дефектов эксплуатации (пор, трещин, внутреннего разрушения материала конструктивных элементов и пр.). Визуальный осмотр коммуникаций проводился Оценщиком в местах, открытых для непосредственного доступа. Фотографии, приведенные в отчете, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны интерпретироваться как-либо иначе;

- выбранные подходы и методы оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, наиболее точно отражают величину рыночной стоимости объекта оценки. Однако оценщик не утверждает, что при оценке не могли быть использованы иные методы оценки. При выборе методов оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы оценки соотносятся с условиями исходной задачи;

- в случае прямого пересчета по отраженным в отчете формулам, итоговые значения могут незначительно не совпадать со значениями, полученными Оценщиком, что связано с использованием для расчетов электронных таблиц, в которых промежуточные значения не округляются.

6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Наименование информации	Источник получения информации
Анализ рынка объекта оценки	http://vnedvizhimost.at.ua/index/factory_vozdejstvujushhie_na_rynok_nedvizhimosti/0-6 www.soveto.ru http://www.ecrn.ru/index.php?mn=15&tp=dtl&blk=39&id=3460 http://www.reline.ru/news/14389.html http://www.zemer.ru/info/analytics/8663/ http://www.cupi-dom.ru/
Анализ ликвидности объекта оценки	Методические рекомендации "Оценка имущественных активов для целей залога", рекомендованные к применению решением комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011г.) стр. 15
Корректирующие коэффициенты	Лейфер Л.А. "Справочник Оценщика недвижимости-2018" Земельные участки. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018г.
Предложения к продаже объектов недвижимости	www.gipernn.ru www.avito.ru

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

7.1. Сведения о Заказчике оценки

Организационно - правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
---------------------------------	--

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Терминал»
Сокращенное наименование	ООО «Терминал»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН 1025201524875 от 13.09.2002г.
Реквизиты:	ИНН 5260072870

7.2. Сведения об Оценщике

В рамках настоящего отчета оценку производила

Чернова Оксана Андреевна - оценщик ООО "Агентство Управления Активами"

Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Реквизит	Значение
Фамилия, Имя, отчество Оценщика	Чернова Оксана Андреевна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Документ о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП № 791100 выдан ННГАСУ (г.Н.Новгород) 15.08.2008г. на право ведения профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации "Национальная коллегия специалистов-оценщиков", сокращенное наименование Ассоциация СРО "НКСО" (адрес местонахождения: РФ, 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3). Регистрационный номер оценщика в реестре: 02378 Дата регистрации оценщика в реестре 22.07.2016г.
Информация о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №005623-1 от 15.03.2018г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика от 30.12.2020г. № 433-542-108518/20 Филиал ОСАО "Ингосстрах" сроком действия с 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г. Страховая сумма 5 000 000 руб.
Местонахождение оценщика	603000, г. Нижний Новгород, ул. Костина, д. 13, офис 9
Контактные данные оценщика	Почтовый адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Костина, д. 13, офис 9 контактный телефон: +7 (831) 413-08-71 адрес электронной почты: ksu-oks@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2008 года.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п.15.1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Сведения о независимости оценщика

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости юридического лица

ООО "Агентство Управления Активами" подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

ООО "Агентство Управления Активами" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

7.3. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

8. Применяемые стандарты и нормативные документы оценочной деятельности

Определение рыночной стоимости в настоящем отчете выполнено в соответствии с требованиями:

- Конституции РФ.
- Гражданского кодекса РФ.
- Федерального Закона РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015г.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
- Приказа Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 мая 2015 года № 297.
- Приказа Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 мая 2015 года N 298.
- Приказа Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 мая 2015 года N 299 (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.12.2016 № 785).
- Приказа Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" от 25 сентября 2014 года N 611.
- Приказа Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)" от 01 июня 2015 года N 327.

Данные нормативные акты являются обязательными к применению на территории Российской Федерации и поэтому применены оценщиком в настоящем отчете.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Ассоциации СРО "НКСО", соблюдает положения стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО", а так же основные положения Международных и Европейских стандартов оценки (МСО и ЕСО). Стандарты Ассоциации СРО "НКСО", МСО и ЕСО соблюдаются в части не противоречащей ФСО.

9. Используемые термины и определения

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Как указано в подпункте 15 пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость.

Таким образом, в настоящем отчете рыночная стоимость оцениваемых объектов рассчитана без учета НДС.

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

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

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

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

в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

По приведенной в Федеральных стандартах оценки ФСО №1 (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297 об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1") классификации и терминологии:

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.

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

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

Согласно п.11 Федерального стандарта оценки ФСО №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого их подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно п.24 Федерального стандарта оценки ФСО №1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Использование или отказ от использования подходов, а так же методы оценки используемые в рамках каждого их подходов, представлено в соответствующих главах Отчета.

10. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

11. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставлены Заказчиком. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице.

Опись документов полученных от Заказчика

Наименование, вид документа		Дата
1.	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 10.11.2020г.
2.	Решение АС Нижегородской области по делу № А43-6815/2020	от 03.06.2020г.
3.	Инвентаризационная опись №3	от 18.11.2020г.

Предоставленную Заказчиком информацию Оценщик считает достаточной для выполнения оценки в соответствии с требованиями законодательства, российскими и международными стандартами.

Основными источниками информации, использованными в отчете, стали данные открытых и электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы и экспертные оценки. Поправочные коэффициенты получены либо в результате собственных исследований, либо из профессиональных источников. Ссылки на используемые источники информации приводятся в тексте, сносках или таблицах отчета.

12. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание Объекта оценки составлено на основании "Описи полученных от Заказчика документов" и визуальном осмотре, проведенном Оценщиком Объектов оценки. Полученные данные об Объекте оценке были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Объектом оценки является объект недвижимого имущества:

- Земельный участок, общей площадью 10300+/- 888 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 900 м на юго-запад от с.Красная Лука. Кадастровый номер 52:27:0080011:385;
- Земельный участок, общей площадью 10185+/- 883 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 200 м на юг от с.Красная Лука. Кадастровый номер 52:27:0080007:86

Краткая характеристика района местоположения объекта оценки:

Нижегородская область — субъект Российской Федерации в центре Европейской части России.

Один из крупнейших регионов Центральной России. Площадь — 76 900 км², протяжённость с юго-запада на северо-восток — более 272 км. Административный центр — Нижний Новгород. Входит в состав Приволжского федерального округа. Граничит: на северо-западе с Костромской областью, на северо-востоке — с Кировской, на востоке — с республиками Марий Эл и Чувашия, на юге — с республикой Мордовия, на юго-западе — с Рязанской областью, на западе — с Владимирской и Ивановской областями.

Административно-территориальное деление

Область делится на 4 города областного значения и 48 районов, в состав которых входит 24 города районного значения, 55 рабочих посёлков и 531 сельсовет.

История

Субъект Российской Федерации Нижегородская область РСФСР был образован 14 января 1929 года. 15 июня того же года область была преобразована в Нижегородский край, в 1932 году переименованный в Горьковский край. В 1936 году край был преобразован в Горьковскую область (из него вышли Марийская и Чувашская АССР). В 1990 году область переименована в Нижегородскую область. В 1994 году в состав области был передан Сокольский район.

Географическое положение

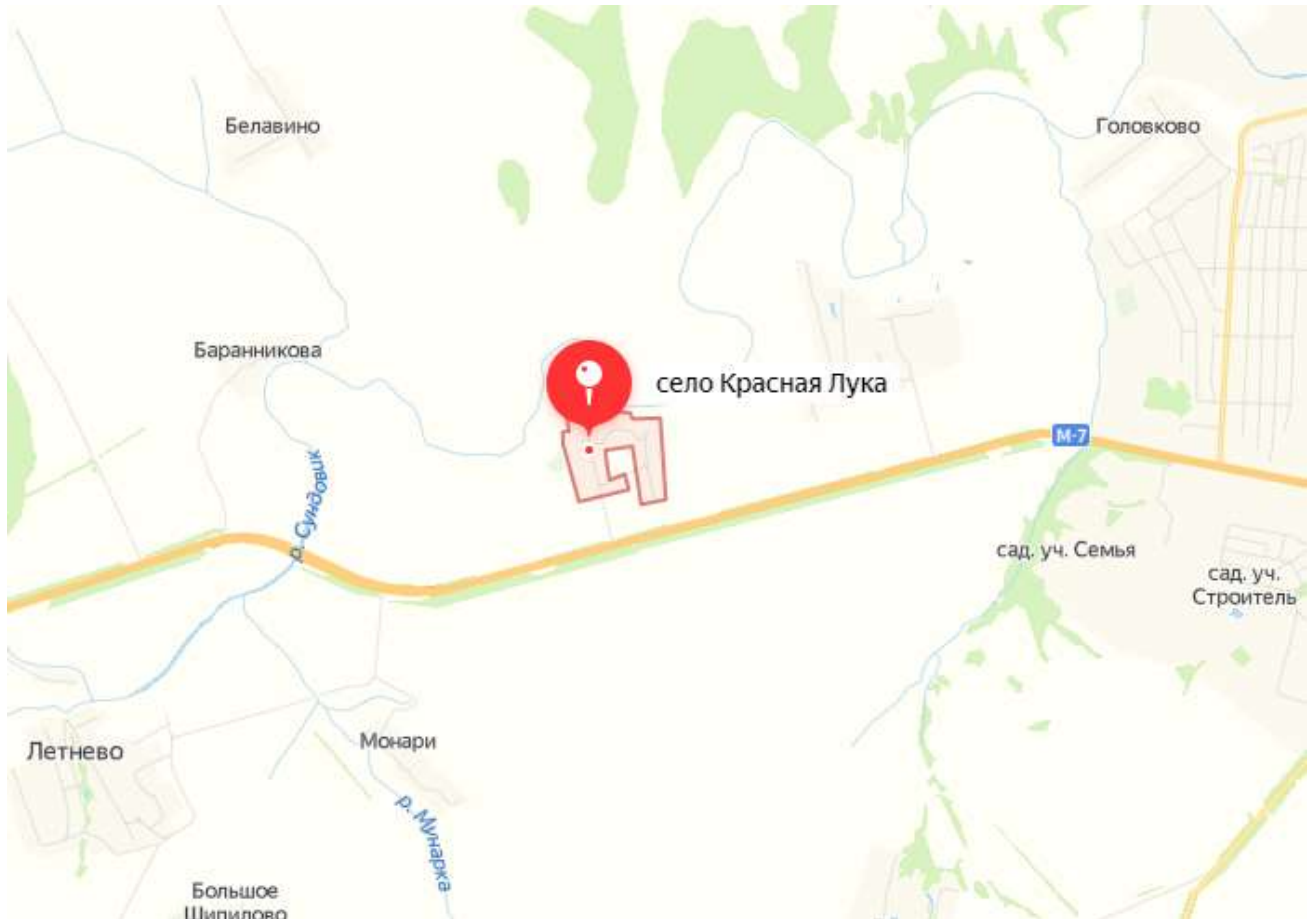
Нижегородская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины.

Волга делит область на низменное Левобережье (Заволжье) и возвышенное Правобережье — продолжение Приволжской возвышенности (Мордовская возвышенность, высота до 247 м; Чувашская возвышенность, Дятловы, Перемиловские, Фаддеевы горы, возвышенность Межпьянье).

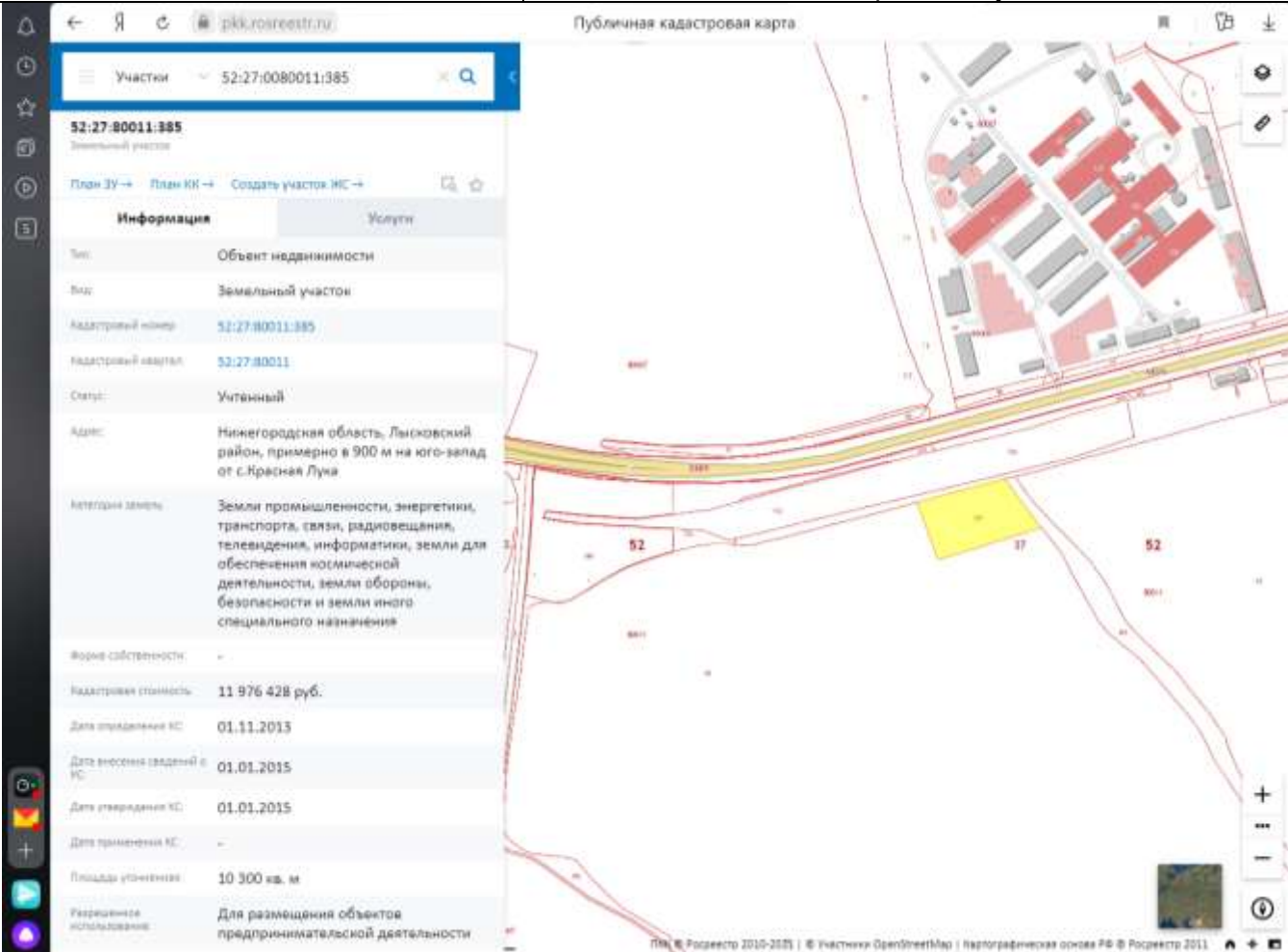
Объекты оценки расположен в Лысковском районе Нижегородской области.

Объекты оценки расположены вдоль трассы М-7. Трасса М-7 «Волга» — автомобильная дорога федерального значения Москва — Владимир — Нижний Новгород — Казань — Уфа (с подъездами к Владимиру, Иваново, Чебоксарам, Ижевску, Перми). Часть европейского маршрута Е 22, часть трассы от Елабуги до Уфы относится к европейскому маршруту Е 017. Несмотря на то, что трассы «Иртыш», «Сибирь», «Байкал» и «Амур» формально являются продолжением трассы М5, основной автодорогой, связывающей европейскую часть России с Сибирью и Дальним Востоком, является именно М7 из-за кратчайшего расстояния между Москвой и восточными регионами.

Расположение представлено на карте:

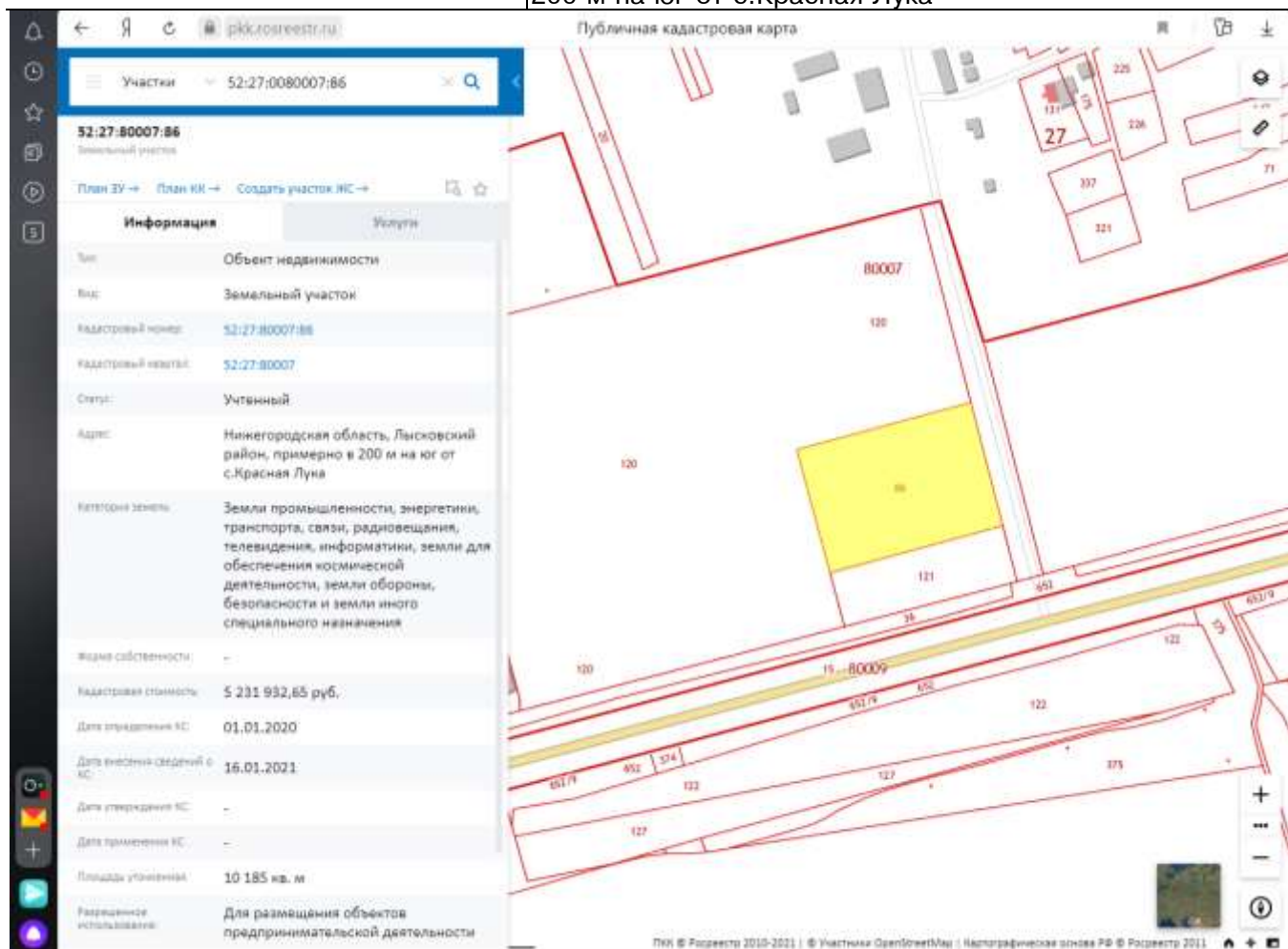


Описание Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки

Местоположение	Нижегородская область, Лысковский район, примерно 900 м на юго-запад от с.Красная Лука
	
Кадастровый номер	52:27:0080011:385
Правообладатель объекта оценки	ООО «Терминал»
Балансовая стоимость, руб.	11 976 428 руб.
Площадь земельного участка, кв.м.	10300+/- 888 кв. м.
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	для строительства и эксплуатации комплекса дорожного сервиса (многотопливная автозаправочная станция, минимаркет, кафе, гостиничный комплекс, моечный пункт, станция технического обслуживания, стоянка автомобильного транспорта) вдоль автомобильной дороги федерального значения М-7 Вогла
Текущее использование	для строительства и эксплуатации комплекса дорожного сервиса (многотопливная автозаправочная станция, минимаркет, кафе, гостиничный комплекс, моечный пункт, станция технического обслуживания, стоянка автомобильного транспорта) вдоль автомобильной дороги федерального значения М-7 Вогла
Рельеф участка	риск подтопления отсутствует
Наличие застройки под снос	нет
Форма участка	прямоугольная
Инженерные коммуникации, подведенные к земельному участку	Не подведены (проходят по границе участка)

Местоположение

Нижегородская область, Лысковский район, примерно 200 м на юг от с.Красная Лука



Кадастровый номер	52:27:0080007:86
Правообладатель объекта оценки	ООО «Терминал»
Балансовая стоимость, руб.	11 842 710,60 руб.
Площадь земельного участка, кв.м.	10185+/- 883 кв. м.
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	для строительства и эксплуатации комплекса дорожного сервиса (многотопливная автозаправочная станция, минимаркет, кафе, гостиничный комплекс, моечный пункт, станция технического обслуживания, стоянка автомобильного транспорта) вдоль автомобильной дороги федерального значения М-7 Вогла
Текущее использование	для строительства и эксплуатации комплекса дорожного сервиса (многотопливная автозаправочная станция, минимаркет, кафе, гостиничный комплекс, моечный пункт, станция технического обслуживания, стоянка автомобильного транспорта) вдоль автомобильной дороги федерального значения М-7 Вогла
Рельеф участка	риск подтопления отсутствует
Наличие застройки под снос	нет
Форма участка	прямоугольная
Инженерные коммуникации, подведенные к земельному участку	Не подведены (проходят по границе участка)

13. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

13.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

13.1.1. Обзор макроэкономической ситуации в РФ

Картина деловой активности за октябрь 2020 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре падение ВВП в годовом выражении ускорилось до -4,7% г/г по сравнению с -3,0% г/г в сентябре (-3,6% г/г в 3кв20, по данным Росстата). Снижение ВВП по итогам 10 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,6% г/г. Основной вклад в усиление спада в октябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре сократился на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре за счет ухудшения показателей как растениеводства, так и животноводства. При этом продолжался активный рост по зерновым и зернобобовым культурам (+6,8% г/г в октябре), сбор которых уже превысил второй по величине в истории урожай 2019 года. Однако по другим культурам наблюдается отрицательная динамика – в частности, по сахарной свекле и подсолнечнику, сбор которых в прошлом году стал рекордным (см. врезку). Выпуск обрабатывающих отраслей сократился на -4,4% г/г после восстановительной динамики в предшествующие месяцы (рост на 0,4–0,5% г/г в августе-сентябре).

Основной отрицательный вклад внесли сектор нефтепереработки и отрасли, ориентированные на инвестиционный спрос. При этом, как и в предыдущие месяцы, продолжился рост выпуска в отраслях, ориентированных на удовлетворение потребительского спроса (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2020 года»). В других базовых отраслях ситуация остается стабильной. В октябре показатели добычи полезных ископаемых незначительно улучшились (-8,8% г/г после -9,4% г/г в сентябре) за счет добычи естественного природного газа (+2,7% г/г) и металлических руд (+1,1% г/г). В этих условиях динамика грузооборота транспорта сохраняется относительно стабильной (-4,0 % г/г, -3,9% г/г в сентябре), при этом по видам транспорта тенденции разнонаправленные (улучшились показатели грузооборота железнодорожного и морского транспорта, по трубопроводному и автомобильному транспорту зафиксировано ухудшение). В целом сохранение показателей добывающего и связанного с ним транспортного комплекса существенно ниже уровней прошлого года в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку мировых цен на нефть, и ограничений на международные перевозки, оказывает сдерживающее влияние на динамику ВВП. Объем строительных работ сохраняется на уровне предыдущего года (-0,1 % г/г в сентябре–октябре, -0,3% г/г в 3кв20). При этом стабилизация ситуации в строительном секторе в предшествующие месяцы отразилась в улучшении динамики инвестиций в основной капитал (-4,2% г/г в 3кв20 после -7,6% г/г в 2кв20).

На потребительском рынке в октябре наблюдались разнонаправленные тенденции. Темпы снижения оборота розничной торговли в октябре замедлились до -2,4% г/г с -3,0 % г/г в сентябре. Улучшение динамики наблюдалось как в продовольственном, так и в

непродовольственном сегменте. При этом рост продаж новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, ускорился до 7,0% г/г в октябре (в сентябре рост на 3,4 % г/г), достигнув максимальных значений в текущем году. В секторе услуг динамика несколько ухудшилась: объем платных услуг населению снизился на -13,4% г/г (-12,0% г/г в сентябре), оборот общественного питания – на -14,9 % г/г (-14,0 % г/г месяцем ранее).

Рынок труда и доходы

В октябре на рынке труда сохранялась тенденция к стабилизации. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в октябре снизилась на 82,5 тыс. человек (с исключением сезонности – на 180,5 тыс. человек), при этом уровень безработицы не изменился по сравнению с сентябрем и составил 6,3 % от рабочей силы (с исключением сезонности уровень безработицы снизился до 6,3 % в октябре с 6,5 % в сентябре). В целом за январь–октябрь 2020 г. уровень безработицы составил 5,7 % от рабочей силы. Численность официально зарегистрированных безработных в октябре начала снижаться и на конец месяца составила 3,48 млн. чел. (более 3,7 млн. человек на конец сентября), на 19 ноября – 3,29 млн. человек. Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в октябре продолжило расти повышенными темпами – на +18% г/г (+6% г/г в сентябре). Темпы роста заработных плат в сентябре ускорились в номинальном выражении до 6,0% г/г после 3,7% г/г в августе, в реальном выражении – до 2,2% г/г (0,1% г/г месяцем ранее). По итогам 3кв20 показатель в номинальном выражении увеличился на 5,4% г/г (в реальном – на 1,8% г/г).

Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре продемонстрировал снижение на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре. Основной вклад в снижение сводного индекса внес сектор растениеводства. В тоже время сохраняется положительная динамика по сбору зерновых и зернобобовых культур. По данным Росстата, по состоянию на 1 ноября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 133,1 млн. тонн, что на 6,8% выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 12,1%). По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года. Так, сбор сахарной свеклы на 1 ноября был на -35,2% ниже, чем на аналогичную дату предыдущего года (-31,4% месяцем ранее), подсолнечника – на -13,1% (-7,4%). Отрицательная годовая динамика в определенной степени обусловлена эффектом высокой базы 2019 года, когда по обеим культурам был собран рекордный урожай (рост на 20,6% и 29,2% к уровню 2018 года соответственно). При этом сбор подсолнечника, несмотря на снижение в годовом выражении, уже по итогам ноября достиг уровня 2018 года. По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 18 ноября сбор зерновых был на 9,3% выше по сравнению с показателем на аналогичную дату прошлого года, тогда как сбор сахарной свеклы был ниже на -36,5%, подсолнечника – на -11,3%. В секторе животноводства также наблюдается ухудшение динамики выпуска. Так, в отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на -0,3% г/г после роста на 4,1% г/г в сентябре. Динамика производства

яиц стабилизировалась практически на уровне прошлого года: +0,1% (+0,3% г/г месяцем ранее). Рост производства молока, напротив, ускорился до 1,9% с 0,9% г/г в сентябре.

13.1.2. Обзор общеэкономической ситуации в регионе¹

Нижегородстат опубликовал доклад о социально-экономических результатах региона, достигнутых по итогам трех кварталов 2020 года. По данным службы статистики, в отчетном периоде снизились практически все базовые показатели развития: так, промышленное производство снизилось на 9% к уровню аналогичного периода прошлого года, оборот розничной торговли — на 7,3% (до 553,97 млрд руб.), объем платных услуг населению — на 17,9% (до 122,57 млрд руб.).

Внешнеторговый оборот региона сократился на 12,4% до \$4,482 млрд: экспорт в его структуре составил \$2,674 млрд (-10,8%), импорт — \$1,807 млрд (-14,6%). Инфляция за девять месяцев составила 3,4%, а реальные доходы населения в январе-августе выросли на 1% при средней номинальной зарплате, равной 36 тыс. руб.

Падение индекса производства в обрабатывающей промышленности, как сообщалось ранее, составило 9,5%: нарастить объемы в 2020 году удалось лишь в пищепроме (выпуск продуктов питания и напитков увеличился на 6,5% и 2,7% соответственно), деревообработке (+13%), производстве изделий из резины и пластмассы (+14%), машин и оборудования, не включенных в специализированные группировки (+19,2%), а также готовых изделий, не отнесенных к какой-либо отдельной категории (+64,8%). В прочих отраслях наблюдалось сокращение выпуска продукции, которое оказалось наиболее заметным в производстве кокса и нефтепродуктов (-23,2%), автопроме (-19,5%), производстве мебели (-18,9%), прочих транспортных средств и оборудования (-14,9%), металлургии (-14,8%), а также в производстве лекарств и медизделий (-10,8%).

В сельском хозяйстве ситуация тоже оказалась неоднозначной: к октябрю в Нижегородской области было намолочено 1,52 млн тонн зерна (+36,8%), однако при этом снизился урожай картофеля (615 тыс. тонн, -13%) и овощей (134,9 тыс. тонн, -4,6%), значительную часть которых (48,2% и 71,6% соответственно) выращивают подсобные хозяйства. Также за девять месяцев в регионе было произведено 495,2 тыс. тонн молока (+3%), 957,3 млн шт. яиц (-6,8%) и 116,3 тыс. тонн мяса скота и птицы в живом весе (-0,9%).

Объем выполненных за девять месяцев строительных работ составил 122,31 млрд руб., что в сопоставимых ценах оказалось на 1,7% меньше прошлогоднего уровня — при этом в сентябре относительно того же месяца 2019 года объемы строительства упали на 19,7% до 14,37 млрд руб. Оборот грузового транспорта по итогам трех кварталов составил 2,69 млн т-км (+4%), пассажирского — 1,54 млн пасс-км (-46,5%). Тарифы на грузоперевозки, по данным Нижегородстата, с начала года выросли на 2,7%.

Одновременно с этим росли и потребительские цены: в продовольственном сегменте инфляция составила 3,5%, наиболее существенно подорожали крупы и бобовые (+23,2%), макаронные изделия (+11,3%), картофель и плодоовощная продукция (+8,8%), а также сыры (+6,1%). Из непродовольственных товаров, общий показатель инфляции по которым достиг 4,1%, сильно выросли цены на медикаменты и моющие средства (рост в обеих группах составил 8,6%).

¹ - Официальный Интернет-ресурс Правительства Нижегородской области (<http://government-nnov.ru/>)

В сегменте сервиса при общем уровне инфляции 3,3% заметно увеличилась стоимость связи (+8,5%), бытовых услуг (+3,9%) и пассажирского транспорта (+3,8%) — цены на услуги химчисток и прачечных, например, выросли на 20,9%, авиаперелеты подорожали на 34%, но санаторно-оздоровительные услуги в самом регионе подешевели на 1,5%. В жилищно-коммунальном секторе сильно выросли тарифы на водоснабжение и водоотведение (на 5% и 7,1% соответственно), плата за электроэнергию увеличилась на 3,5-3,9%, за газ — на 2,3-2,9%. Вместе с тем, стоимость услуг по сбору и утилизации отходов снизилась на 2% в расчете на человека и на 2,2% в расчете на квадратный метр.

Уровень безработицы в период с июля по сентябрь в Нижегородстате оценили в 4,8% рабочей силы (83,5 тыс. человек). Управление по труду и занятости населения региона по итогам третьего квартала сообщило о 60,8 тыс. безработных — с 1 октября предыдущего года этот показатель вырос в 8,4 раза.

Естественная убыль населения по итогам восьми месяцев 2020 года превысила 15,3 тыс. человек: по данным службы статистики, на 18,2 тыс. родившихся пришлось 33,5 тыс. смертей, в том числе 94 — среди детей в возрасте до одного года. Положительное сальдо миграции за семь месяцев составило около 900 человек.

***ВЫВОДЫ:** на дату оценки в регионе расположения объекта оценки существует стабильно устойчивая политическая и социально-экономическая ситуация, умеренные политические и финансовые риски делают регион умеренно привлекательным для инвесторов.*

13.2. Общая ситуация на земельном рынке Российской Федерации

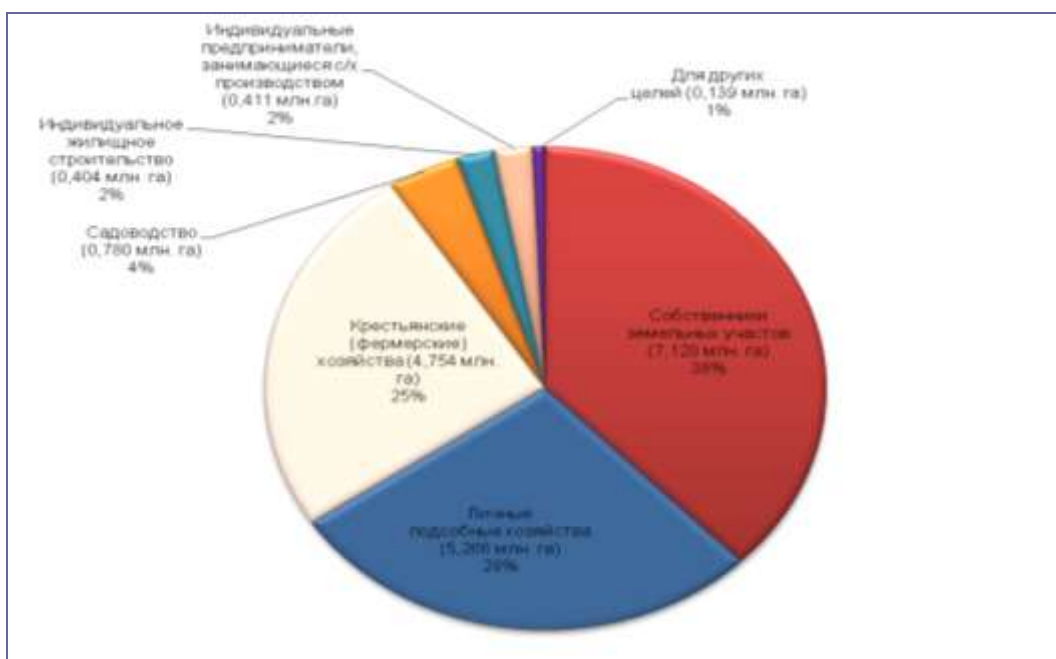
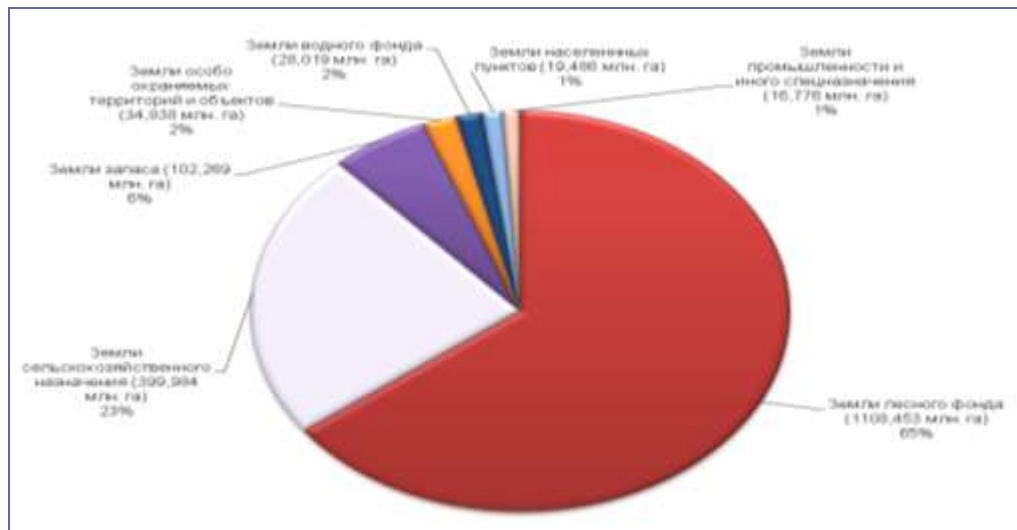
Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. Земля – важнейший ресурс, занимающий исключительное место в жизни и деятельности любого общества.

По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации, площадь земельного фонда России составляет 1709,8 млн. гектар (без учета внутренних морских вод и территориального моря).²

При этом в собственности граждан и юридических лиц находится всего лишь 8% земель.

Интерес для развития земельного рынка в России могут представлять земли индивидуальных землепользователей – это примерно 50 – 60 миллионов гектар (до 4% территории России). Однако на сегодняшний день в обороте находится очень небольшая их часть.

² - www.soveto.ru

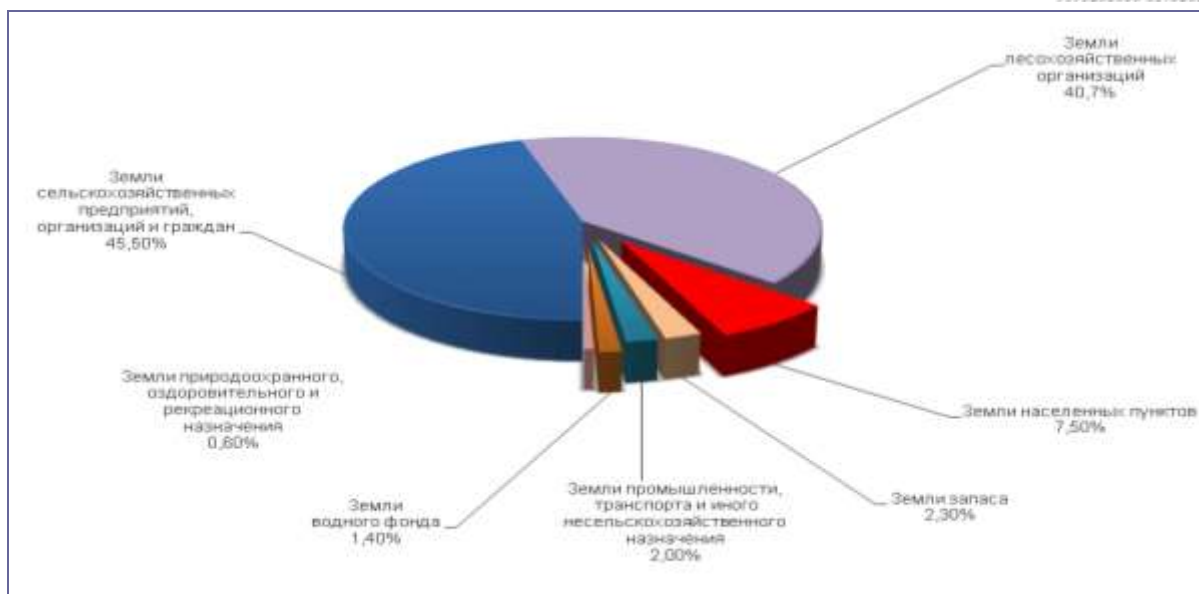


Краткая характеристика земельного рынка Нижегородской области

Общий земельный фонд Нижегородской области составляет 7662,4 тысяч гектар (0,45% территории России).

Распределение земельного фонда по угодьям выглядит следующим образом: сельскохозяйственные угодья занимают 3255,1 тысяч га; земли под поверхностными водами – 161,7 тысяч га; болота – 119,6 тысяч га; земли под лесами и древесно – кустарниковой растительностью – 3 892,6 тысячи га; другие угодья – 357,8 тысячи га.

Ниже представлена структура земельного фонда Нижегородской области по категориям земель.



Как видно из приведенной диаграммы, около половины земельного фонда Нижегородской области (45,5%) относится к землям сельскохозяйственных предприятий, организаций и граждан, в то время как доля земель населенных пунктов составляет всего 7,5%.

Территория Нижегородской области неоднородна с точки зрения условий для развития определенных секторов экономики. Условно можно выделить четыре основные зоны, объединяющие районы со схожей текущей структурой экономики и характеризующихся благоприятными условиями для развития определенных секторов:

- лесопромышленная зона.
- промышленная и научно – образовательная зона.
- инновационная зона.
- агропромышленная зона.

Уникальное экономико – географическое положение Нижегородской области и высокий по сравнению с другими регионами Поволжья уровень социально – экономического развития определяют тенденции и особенности рынка земли в регионе.

Земельный рынок региона можно условно разделить на несколько крупных сегментов:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земельные участки под коммерческое использование;
- земельные участки под строительство коттеджных поселков;
- земельные участки под сельскохозяйственное производство.

13.3. Анализ рынка земельных участков Нижнего Новгорода и фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Рынок земельных участков, как под жилое, так и под коммерческое использование, в Нижегородской области в целом заполнен огромными 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.

По состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено актуальной аналитической информации о состоянии рынка земельных участков коммерческого назначения в Нижегородской области.

В нижеследующей таблице представлена выборка предложений по продаже земельных участков промышленного назначения, сопоставимых с оцениваемым.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения.

Мониторинг предложений к продаже земельных участков в Нижегородской области показал, что диапазон ценовых показателей продажи составляет от 500 руб./кв.м. до 1933 руб./кв.м.

Описание	Местоположение	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.	Ссылка
Продаю земельный участок общей площадью 6346 кв.м. д.Неверово. Кадастровый номер 52:27:0100013:929, граничит с трассой М7. На участке есть электричество и газ среднего давления. Идеально под автосервис, стоянку, кафе, гостиницу и т.д..	Нижегородская обл., Чкаловский р-н, д. Неверово	5 000 000	6 300	794	https://www.gipernn.ru/p/rodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-neverovo-gorodskoy-okrug-chkalovsk-id2712895
Продаю асфальтированный земельный участок. Площадь 0,45 га (45 соток). Участок расположен по адресу: Нижегородская область, г. Кстово, с. Великий Враг, в районе нефтебазы (территория бывшей АЗС). На территории земельного участка проведено освещение, проходит линия ЛЭП. Участок граничит с территорией бывшей нефтебазы. На расстоянии одного километра находится трасса М7 "Волга". Участок подходит под развитие любого вида бизнеса. Стоимость аренды/продажи обговаривается дополнительно.	Нижегородская обл., Кстовский р-н, с.В. Враг	4 000 000	5 000	800	https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1160269770
Продается земельный участок площадью 3071 м2, вдоль трассы М7 на пересечении улиц Магистральная и Берёзовая. Коммерческое назначение участка: Строительство автосервиса, магазина автозапчастей, автомойки, кафе и магазина. Возможен торг, звоните	Нижегородская обл., Кстовский р-н, г. Кстово	5 200 000	3 071	1 693	https://nn.cian.ru/sale/commercial/246120134/
Продам землю под коммерческую деятельность на московской трассе м-7 Волга 356-й километр , удобное место расположения: въезд и выезд по светофору с любого направления следования. Подходит под строительство АЗС(рядом АЗС нет) автосервиса,кафе,гостиницы и т.п.	Нижегородская обл., Володарский р-н	3 500 000	6 800	515	https://www.avito.ru/novosmolinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._promnaznacheniya_2055797642
Продаю участок промышленного назначения 1 га (100 соток) по адресу: Нижегородская область, Богородский район, деревня Крутец, Юго-западная сторона 9Б, вдоль Федеральной трассы М-7 «Волга» отрезок Москва-Казань, Южный обход г. Нижнего Новгорода. Кадастровый номер: 52:24:030001:0188. Разрешённое использование: для строительства административно-торговых центров и складских помещений с целью строительства объектов придорожной инфраструктуры, складского комплексам помещением для временного размещения (мотелей) и объектами автомобильного сервиса. Участок очень перспективный и привлекательный в плане постройки на нем логистического центра и автосервиса, гостиницы или мотеля, кафе или столовой, складских и иных помещений и сооружений, а также АЗС (так как, от участка и до ближайшей АЗС «Лукойл» порядка 25 км). Коммуникации: рядом с участком проходит газ и электричество, для воды нужно бурить свою скважину глубиной около 50 метров.	Нижегородская обл., Богородский р-н, д. Крутец	5 000 000	10 000	500	https://www.avito.ru/vorsma/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1944854511

Продажа земельного участка 30 соток на выезде из Дзержинска под торговлю, АЗС, объекты обслуживающего назначения Форма земельного участка прямоугольная: длина участка 70 м, ширина участка 42 м. Участок расположен на выезде из г. Дзержинска, имеет хорошую транспортную доступность и видимость с трассы. Других участков под строительство на въезде, выезде из Дзержинска, имеющих большой транспортный поток и близость жилых массивов - практически нет! Коммуникации: - электричество 50 кВт подведено (см. фото); - ТУ на газоснабжение, на водоснабжение и водоотведение получены. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, на данный момент находится в аренде.	Нижегородская обл., на выезде из г. Дзержинск	5 800 000	3 000	1 933	http://www.bon.ru/offers/lot/prodazha_zemelnogo_uchastka_30_sotok_na_vyezde_iz_dzержинска/
---	--	------------------	--------------	--------------	--

13.4. Анализ основных ценообразующих факторов

Земельный рынок региона на дату оценки можно условно разделить на несколько крупных сегментов:

- земельные участки под жилищное строительство, в том числе индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земельные участки под коммерческое использование;
- земельные участки под строительство коттеджных поселков;
- земельные участки под сельскохозяйственное производство.

Основными ценообразующими факторами для земельных участков, предназначенных для индустриальных целей являются:

✓ **Площадь земельного участка.** Как правило, существует зависимость между площадью и ценой единицы площади земельного участка, при этом стоимость единицы площади тем выше, чем меньше площадь земельного участка.

✓ **Местоположение.** Локальное местоположение земельных участков в части наличия развитой инфраструктуры.

✓ **Транспортная доступность.** Транспортная и пешеходная доступность является одним из основополагающих факторов, влияющих на ликвидность и стоимость объекта недвижимости.

Наиболее значимыми факторами для коммерческой недвижимости являются:

- Возможность круглогодичного доступа на участок;
- удобный доступ на транспортные магистрали.

✓ **Близость либо наличие коммуникаций.**

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

13.5. Анализ наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта мы применили четыре основных критерия:

Законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;

Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона и физически осуществимый порядок использования объекта для обеспечения чистого дохода собственнику;

Максимальная эффективность - максимализация чистого дохода собственника, либо достижение максимальной текущей стоимости самого объекта.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной.

Анализ наилучшего использования земельного участка как свободного

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

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

В соответствии с заданием на оценку, в настоящем отчете определяется рыночная стоимость незастроенных земельных участков, поэтому Оценщиками производился анализ наилучшего использования земельного участка как свободного.

Оцениваемые земельные участки расположены вдоль трассы, его разрешенным использованием является: для строительства и эксплуатации комплекса дорожного сервиса (многотопливная автозаправочная станция, минимаркет, кафе, гостиничный комплекс, моечный пункт, станция технического обслуживания, стоянка служебного транспорта) вдоль автомобильной дороги федерального значения М-7 "Волга".

На основании вышесказанного Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является существующий вид разрешенного использования – для строительства и эксплуатации комплекса дорожного сервиса (многотопливная автозаправочная станция, минимаркет, кафе, гостиничный комплекс, моечный пункт, станция технического обслуживания, стоянка служебного транспорта) вдоль автомобильной дороги федерального значения М-7 "Волга" – под объекты придорожного сервиса.

14. Расчет стоимости объекта оценки

14.1. Расчет стоимости Объекта методами затратного подхода

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

оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости нового здания.

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход не применялся при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта.

14.2. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода

Подход с точки зрения рыночных продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, схожих с оцениваемым по размеру, доходу и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же образом, что и для сопоставимых конкурентных объектов. Для применения данного метода оценщик прежде всего исходит из принципа замещения, т.е. стоимость, которую имеют объекты-заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение желаемого аналогичного объекта.

Результаты, полученные с использованием сравнительного подхода, имеют наибольшую точность для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

Исходя из практики, для получения наиболее достоверного результата необходимо иметь репрезентативную выборку из соответствующего сегмента рынка объектов недвижимости, предлагаемых к продаже или фактически реализованных, сопоставимых по своим потребительским качествам, месту расположения с оцениваемым объектом.

Метод применяется для оценки, как застроенных, так и незастроенных земельных участков при наличии информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами

оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами недвижимости допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения осуществляется на основании анализа рынка земельных участков. В результате анализа рынка недвижимости выявлено, что единицей сравнения для земельных участков, относящихся к категории земель – земли населенных пунктов, является 1 кв. м. площади.

Расчет корректировок и определение рыночной стоимости объекта оценки

Основным методом определения стоимости недвижимости в рамках данного подхода является метод сравнения продаж. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Изучение рынка и сбор данных.

На момент оценки были выявлены объекты (земельные участки), расположенные в Нижегородской области с вариантом использования для объектов придорожного сервиса.

В качестве аналогов были отобраны объекты, по мнению оценщика наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам. Отбор проводился по следующим критериям:

- Имеется достаточная информация об аналоге, позволяющая определить цену сделки и (или) предложений, сопоставимость с объектом оценки по ценообразующим факторам (Имущественные права (собственность, аренда); Условия финансирования и продажи; Фактор времени продажи; Местоположение, транспортная доступность; Площадь участка; Инфраструктура, (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним);
- Аналог имеет то же функциональное назначение, что и объект оценки;
- Аналог имеет сопоставимое местоположение

На основании анализа рынка земельных участков выявлены предложения на продажу прав на земельные участки. Все отобранные аналоги были использованы в расчетах.

Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе уточняются (у собственника или его представителя) данные указанные в объявлении на продажу. Основными критериями при этом служат:

- Право общей долевой собственности,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- дата продажи,
- местоположение,
- транспортная доступность,
- наличие коммуникаций,
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью и т.п.

Таким образом, Оценщиком подобраны сопоставимые объекты, наиболее близкие по своим характеристикам к оцениваемому объекту.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных печатных изданий и сайтов Internet (<http://www.gipernn.ru> и др.). Прямые ссылки на использованные аналоги приведены Оценщиком в Приложении № 4 к настоящему отчету.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв.м. общей площади Объекта.

Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки:

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Проведение корректировок и их пояснения выполнены в среде MS Excel.

После внесения всех необходимых корректировок, была рассчитана итоговая стоимость. Обычно в качестве расчетного значения принимается среднее или медианное значение скорректированных цен выборки. Учитывая разброс полученных значений скорректированных цен предложений, в качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости принимается среднее значение полученного диапазона цен.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен в таблицах ниже.

Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД								
Рыночный метод								
Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям).								
Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	аналоги					
			1	2	3	4	5	6
Цена предложения	руб.		5 000 000	4 000 000	5 200 000	3 500 000	5 000 000	5 800 000
Общая площадь	м2	10 300,0	6 300,0	5 000,0	3 071,0	6 800,0	10 000,0	3 000,0
Единица сравнения								
Цена предложения	руб.		5 000 000	4 000 000	5 200 000	3 500 000	5 000 000	5 800 000
Цена за ед. площади	руб./м2		794	800	1 693	515	500	1 933
Корректировки (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)								
Право собственности		полное	полное	полное	полное	полное	полное	аренда
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,19
Скорректированная цена	руб./м2		794	800	1 693	515	500	2 302
Условия финансирования		единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		794	800	1 693	515	500	2 302
Условия продажи/торг			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-17,1%	-17,1%	-17,1%	-17,1%	-17,1%	-17,1%
Скорректированная цена	руб./м2		658	663	1 404	427	415	1 908
Дата продажи (дата оценки)		Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		658	663	1 404	427	415	1 908
Местоположение		Нижегородская область, Лысковский район, примерно 900 м на юго-запад от с.Красная Лука	Нижегородская обл., Чкаловский р-н, д. Неверово	Нижегородская обл., Кстовский р-н, с.В. Враг	Нижегородская обл., Кстовский р-н, г. Кстово	Нижегородская обл., Володарский р-н	Нижегородская обл., Богородский р-н, д. Крутец	Нижегородская обл., на выезде из г. Дзержинск
Корректировка	отн.ед.		1,000	0,78	0,78	1,000	0,615	0,780
Скорректированная цена	руб./м2		657,9	517,3	1 094,9	426,7	255,1	1 488,3
Статус населенного пункта		прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка	отн.ед.		1,000	1,000	0,510	1,000	1,000	0,510
Скорректированная цена	руб./м2		657,9	517,3	558,4	426,7	255,1	759,0
Расположение относительно автомагистралей		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	отн.ед.		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена	руб./м2		657,9	517,3	558,4	426,7	255,1	759,0
Физические характеристики								
Назначение/разрешенное использование		объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		657,9	517,3	558,4	426,7	255,1	759,0
Транспортная доступность (подъездные пути)		круглогодично	круглогодично	круглогодично	круглогодично	круглогодично	круглогодично	круглогодично
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		657,9	517,3	558,4	426,7	255,1	759,0
Фактор масштаба (площадь)	м2	10 300,0	6 300,0	5 000,0	3 071,0	6 800,0	10 000,0	3 000,0
Корректировка	отн.ед.		0,900	0,900	0,900	0,900	1,000	0,900
Скорректированная цена	руб./м2		592,1	465,6	502,6	384,0	255,1	683,1

Инженерные коммуникации		по границе участка	газ, электричество	электричество	по границе участка	по границе участка	по границе участка	электричество
Корректировка на электричество	отн.ед.	нет	0,93	0,93	1,00	1,00	1,00	0,93
Корректировка на газоснабжение	отн.ед.	нет	0,97	1	1	1	1	1
Корректировка на водоснабжение	отн.ед.	нет	1	1	1	1	1	1
Итоговая корректировка на коммуникации	отн.ед.		0,907	0,935	1,000	1,000	1,000	0,935
Скорректированная цена	руб./м2		537,3	435,1	502,6	384,0	255,1	638,4
Асфальтирование ЗУ		нет	нет	есть	нет	нет	нет	нет
Корректировка	отн.ед.		1,000	0,870	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		537,3	378,5	502,6	384,0	255,1	638,4
Выводы:								
Цена за ед. общей площади								
Ср. взвешенное	руб./м2				449,32			
Рыночная стоимость за ед. общей площади объекта оценки	руб./м2				449,3			
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.				4 628 000,00			

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД								
Рыночный метод								
Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям).								
Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	аналоги					
			1	2	3	4	5	6
Цена предложения	руб.		5 000 000	4 000 000	5 200 000	3 500 000	5 000 000	5 800 000
Общая площадь	м2	10 185,0	6 300,0	5 000,0	3 071,0	6 800,0	10 000,0	3 000,0
Единица сравнения								
Цена предложения	руб.		5 000 000	4 000 000	5 200 000	3 500 000	5 000 000	5 800 000
Цена за ед. площади	руб./м2		794	800	1 693	515	500	1 933
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)							
Право собственности		полное	полное	полное	полное	полное	полное	аренда
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,19
Скорректированная цена	руб./м2		794	800	1 693	515	500	2 302
Условия финансирования		единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		794	800	1 693	515	500	2 302
Условия продажи/торг			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-17,1%	-17,1%	-17,1%	-17,1%	-17,1%	-17,1%
Скорректированная цена	руб./м2		658	663	1 404	427	415	1 908
Дата продажи (дата оценки)		Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		658	663	1 404	427	415	1 908
Местоположение		Нижегородская область, Лысковский район, примерно 900 м на юго-запад от с.Красная Лука	Нижегородская обл., Чкаловский р-н, д. Неверово	Нижегородская обл., Кстовский р-н, с.В. Враг	Нижегородская обл., Кстовский р-н, г. Кстово	Нижегородская обл., Володарский р-н	Нижегородская обл., Богородский р-н, д. Крутец	Нижегородская обл., на выезде из г. Дзержинск
Корректировка	отн.ед.		1,000	0,78	0,78	1,000	0,615	0,780
Скорректированная цена	руб./м2		657,9	517,3	1 094,9	426,7	255,1	1 488,3
Статус населенного пункта		прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка	отн.ед.		1,000	1,000	0,510	1,000	1,000	0,510
Скорректированная цена	руб./м2		657,9	517,3	558,4	426,7	255,1	759,0

Расположение относительно автомагистралей		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	отн.ед.		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена	руб./м2		657,9	517,3	558,4	426,7	255,1	759,0
Физические характеристики								
Назначение/разрешенное использование		объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		657,9	517,3	558,4	426,7	255,1	759,0
Транспортная доступность (подъездные пути)		круглогодично	круглогодично	круглогодично	круглогодично	круглогодично	круглогодично	круглогодично
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		657,9	517,3	558,4	426,7	255,1	759,0
Фактор масштаба (площадь)	м2	10 185,0	6 300,0	5 000,0	3 071,0	6 800,0	10 000,0	3 000,0
Корректировка	отн.ед.		0,900	0,900	0,900	0,900	1,000	0,900
Скорректированная цена	руб./м2		592,1	465,6	502,6	384,0	255,1	683,1
Инженерные коммуникации		по границе участка	газ, электричество	электричество	по границе участка	по границе участка	по границе участка	электричество
Корректировка на электричество	отн.ед.	нет	0,93	0,93	1,00	1,00	1,00	0,93
Корректировка на газоснабжение	отн.ед.	нет	0,97	1	1	1	1	1
Корректировка на водоснабжение	отн.ед.	нет	1	1	1	1	1	1
Итоговая корректировка на коммуникации	отн.ед.		0,907	0,935	1,000	1,000	1,000	0,935
Скорректированная цена	руб./м2		537,3	435,1	502,6	384,0	255,1	638,4
Асфальтирование ЗУ		нет	нет	есть	нет	нет	нет	нет
Корректировка	отн.ед.		1,000	0,870	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		537,3	378,5	502,6	384,0	255,1	638,4
Выводы:								
Цена за ед. общей площади								
Ср. взвешенное	руб./м2				449,32			
Рыночная стоимость за ед. общей площади объекта оценки	руб./м2				449,3			
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.				4 576 000,00			

Все корректировки вносятся на основании данных, представленных в источнике: "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018г.

В ходе расчетов в цены объектов-аналогов были внесены следующие поправки:

Поправка на юридические права (Право собственности)

При купле продажи объектов недвижимого имущества коммерческого назначения, определенное влияние на ценообразование имеет объем оформленных прав, на передаваемый при сделке, земельный участок. Как правило, объекты недвижимости – здания, реализуемые с земельным участком и незастроенные земельные участки - с правом собственности, имеют большую стоимость, нежели объекты, права на которые не оформлены или передается право пользования по договору аренды, диапазон влияния данного фактора, следующий:

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84

Поправка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования

В качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, условия финансирования сделки – единовременный платеж. Поправка не требуется.

Поправка на условия продажи (уторгование)

Скидка на торг учтена в размере 11,8% - среднее значение скидки на цены земельных участков под объекты придорожного сервиса.

Поправка на дату продажи

Введением данной поправки регулируется различие в уровне цен в различные временные периоды. В данном случае для сравнения использованы объекты, выставившиеся на продажу в декабре 2020 года. Дата оценки – 25 декабря 2020 года. Поправка на дату продажи не требуется.

Поправка на местоположение

Местоположение объектов коммерческой недвижимости за пределами областного центра характеризуются двумя параметрами: районом расположения и положением внутри района. С учетом различий уровня экономического развития районы Нижегородской области можно объединить в три группы (уровень экономического развития определяется по таким данным, как объем промышленного производства на душу населения, средняя заработная плата и т.д.).

Статистический анализ данных рынка показывает, что цены на однородную недвижимость, расположенную в районах, которые относятся к разным группам, существенно отличаются. Отношение средних цен представлено в следующей таблице:³

Группа района	Районы	Средняя цена, отн. ед.
1	Борский, Кстовский, Арзамасский, г. Дзержинск	1,00
2	Богородский, Городецкий, Балахнинский, Павловский, Выксунский	0,78
3	Остальные	0,48

³ - Журнал "Вопросы оценки" №4 2006г. статья "Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдаленных районах"

Местоположение – статус населенного пункта

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

(Источник информации: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Земельные участки).

Поправка на разрешенное использование

Разрешенное использование объекта оценки и всех объектов-аналогов – для объектов придорожного сервиса, поэтому необходимость введения данной поправки отсутствует.

Поправка на транспортную доступность (подъездные пути)

Основное различие в транспортной доступности сравниваемых объектов связано с наличием и качеством подъездных путей для автомобильного транспорта вне зависимости от погодных условий и оказывает значимое влияние на стоимость объекта оценки. Объект оценки и сравниваемые объекты имеют организованные подъездные пути. Поправка не требуется.

Поправка на наличие инженерных коммуникаций

Данная поправка вводится согласно Матрице коэффициентов:

Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,07	1,33
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,03	1,40
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,03	1,29

В рамках данного отчета делается предположение, что коммуникации объектов-аналогов находятся в непосредственной близости и существует возможность подвести

все необходимые коммуникации⁴. В связи с чем корректировка принималась в размере минимального значения расширенного интервала.

Поправка на площадь (фактор масштаба)

Данная поправка вводится согласно Матрице коэффициентов:

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

Расположение относительно автомагистралей

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в непосредственной близости от автомагистралей. Поправка не требуется.

Асфальтирование земельного участка

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

14.3. Расчет стоимости Объекта доходным подходом

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, ставка дисконтирования и др.

В рамках доходного подхода для оценки земли используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Доходный подход в данном случае не использовался, т.к. расчеты, полученные при использовании данного подхода, отражают ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование

⁴На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018

объекта и на принятые ставки доходности. В данном случае объект оценки дом с земельным участком, цель приобретения которого – дачное строительство, а не извлечение дохода. Использование многих параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижают достоверность определяемого значения стоимости, поэтому доходный подход был исключен Оценщиком из расчетов.

14.4. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Так как расчет рыночной стоимости объектов недвижимости производился только сравнительным подходом, согласование результатов не требуется.

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки, на дату проведения оценки (22.01.2021 г.), составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 10300+/- 888 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 900 м на юго-запад от с.Красная Лука. Кадастровый номер 52:27:0080011:385	4 924 000 (Четыре миллиона девятьсот двадцать четыре тысячи рублей)
Земельный участок, общей площадью 10185+/- 883 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 200 м на юг от с.Красная Лука. Кадастровый номер 52:27:0080007:86	4 869 000 (Четыре миллиона восемьсот шестьдесят девять тысяч рублей)

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

Оценщик I категории
ООО "Агентство Управления Активами"

 /О.А. Чернова/

15. Источники информации

Нормативные документы

1. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ
2. Федеральный Стандарт Оценки "Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 297
3. Федеральный Стандарт Оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)". Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 298
4. Федеральный Стандарт Оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)". Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 299
5. Федеральный Стандарт Оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)". Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611
6. Федеральный Стандарт Оценки "Оценка для целей залога (ФСО №9)". Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015г. № 327
7. Стандарты и правил оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО"

Специальная литература

8. Оценка недвижимости/ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.-М.: Финансы и статистика, 2002.
9. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА – М, 1997.
10. Риполь – Сарагоси Ф.Б. Основы оценочной деятельности: Учебное пособие. – М.:ПРИОР, 2001.
11. Рутгайзер В. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебно-практическое пособие. М.:Дело, 1998.
12. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. СПб:Питер, 2001.
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб., 1997.
14. КО-ИНВЕСТ. Справочник Оценщика "Жилые здания", 2003 г.
15. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) /Госгражданстрой. – М.: Прейскурант, 1988. – 72 с.
16. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб, "Технобалт", 1995.
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие.- М: Дело, 1998.
18. Профессиональный научно-практический журнал "Вопросы оценки", 1997 - 2020гг.

СМИ и ресурсы Интернет

19. Из рук в руки [Электронный ресурс]. Режим доступа на 22.01.2021г.: [http:// www.avito.ru/](http://www.avito.ru/)
20. Гипермаркет недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа на 25.12.2020г.: <http://www.gipernn.ru>
21. Национальная МультиЛистинговая Система [Электронный ресурс]. Режим доступа на 25.12.2020г.: <http://www.nmls.ru>
22. Агентство недвижимости "Выбор" [Электронный ресурс]. Режим доступа на 25.12.2020г. [http:// www.603000.ru](http://www.603000.ru)
23. Недвижимость и строительство Нижегородской области [Электронный ресурс]. Режим доступа на 25.12.2020г.: <http://morisnn.ru>
24. Национальная единая риэлторская сеть [Электронный ресурс]. Режим доступа на 25.12.2020г.: <http://www.ners.ru>

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Копии документов Оценочной организации и Оценщика



Форма №

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство Управления Активами"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Агентство Управления Активами"
(сокращенное наименование юридического лица)

ООО "Агентство Управления Активами"
(фирменное наименование)

28 ноября 2007 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц прописью) (год)

1	0	7	5	2	6	1	0	1	2	0	6	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Инспекция Федеральной налоговой службы по Приокскому району г. Нижнего Новгорода
(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного
лица регистрирующего органа

Заместитель начальника инспекции


М.П.


Сатаева С.В.
(подпись, Ф.И.О.)



серия 52 №003333387



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-542-055618/20

«15» июля 2020 года

г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Управления Активами» Россия, г. Нижний Новгород, пр. Гагарина, д. 106-5 ИНН 5261059689
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Нигосстрах» Россия, Москва, ул. Питникская, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «14» августа 2020 года по «13» августа 2021 года, обе даты включительны, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (7 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1 настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000 (Десять миллионов) Рублей. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2 настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 11 050 (Одиннадцать тысяч пятьсот) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «14» августа 2020 года. 5.2. При неплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «14» августа 2014 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки.

Страхователь:

Страховщик:

КОПИЯ ВЕРНА

Евгений подписан

причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.1. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2, 10.4.3, и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем на исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – actv@nna@mail.ru, со стороны Страховщика – Natalya.Orlova@nnov.ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8 (831) 413-08-71, со стороны Страховщика – +7 (831) 220-06-00.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Агентство Управления Активностями»

От Страхователя:

Иванов Р.С.
Директор



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Николаев М.А.
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в
Нижегородской области
Действующий на основании Доверенности
от «13» марта 2020 г., удостоверенной нотариусом
Воробьевым Владимиром Валерьевичем, адресом: международная и
региональная № 52-22-и-52-2020-3-396

(Signature)

[illegible]



Копии документов, предоставленных Заказчиком

45

Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов выписки: 3
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер: 52:27:0080011:385			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Терминал", ИНН: 5260072870
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:27:0080011:385-52/279/2020-4 06.11.2020 16:32:21
3	Документы-основания	3.1	Договор о присоединении Общества с ограниченной ответственностью "Терминал" (ОГРН 1115260004133/ИНН 5260298155) к Обществу с ограниченной ответственностью "Терминал" (ОГРН 1025201524875/ИНН 5260072870), № 1, Выдан 10.06.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Передаточный акт при реорганизации Общества с ограниченной ответственностью "Терминал" в форме присоединения, Выдан 10.06.2019
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	5.1	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	6.1	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия
			

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

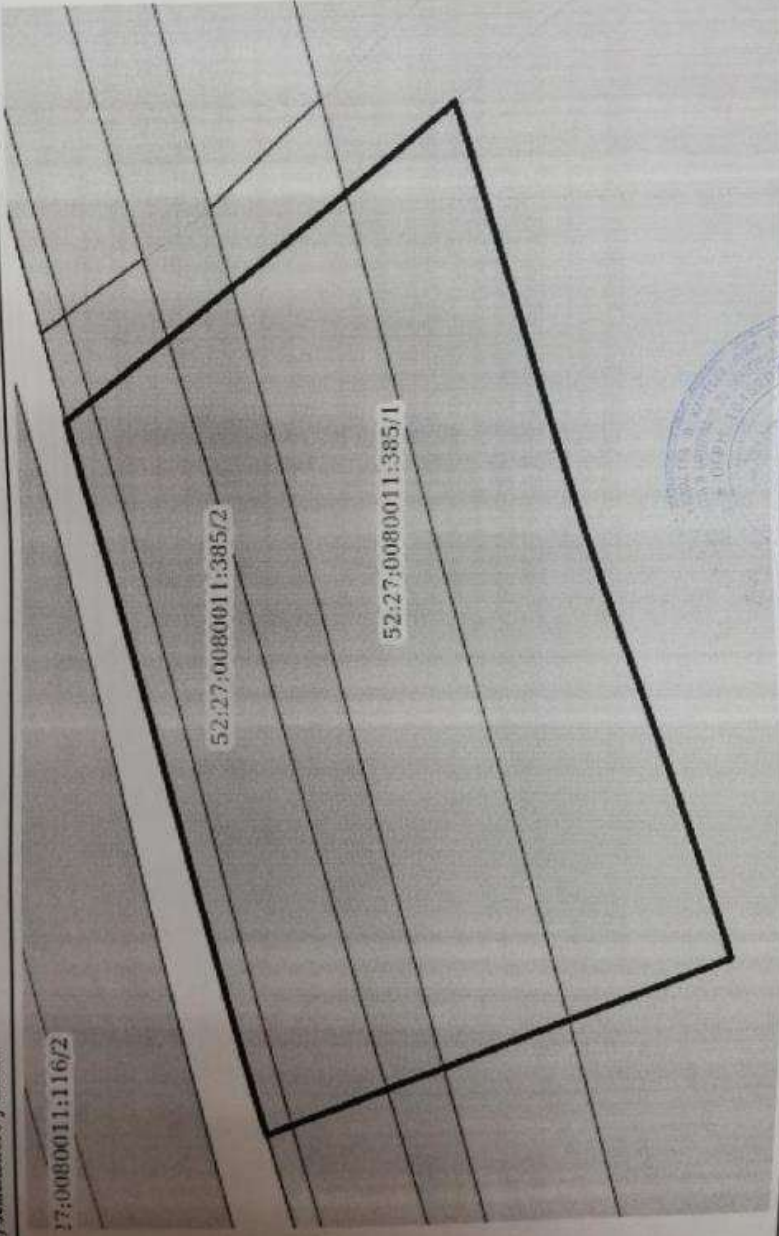
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 3

0 ноября 2020г.

Экспертный номер: 52:27:0080011:385

План (чертеж, схема) земельного участка



27:0080011:116/2

52:27:0080011:385/2

52:27:0080011:385/1

Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3	
10 ноября 2020г.				
Кадастровый номер: 52:27:0080007:86				
Номер кадастрового квартала: 52:27:0080007				
Дата присвоения кадастрового номера: 14.01.2011				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Адрес (местоположение): Нижегородская область, Лысковский район, примерно в 200 м на юг от с.Красная Лука				
Площадь, м2: 10185 +/- 883				
Кадастровая стоимость, руб: 11842710,6				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют				
Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения				
Виды разрешенного использования: для строительства и эксплуатации комплекса дорожного сервиса (многоотопливная автозаправочная станция, мини-маркет, кафе, гостиничный комплекс, моечный пункт, станция технического обслуживания, стоянка служебного транспорта) вдоль автомобильной дороги федерального значения М-7 "Волга", для размещения объектов предпринимательской деятельности				
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки: данные отсутствуют				
Получатель выписки: Попов Олег Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Терминал", ИНН: 5260072870				



Матвишова Л.В.

полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	------	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов выписки: 3
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер: 52:27:0080007:86			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Торинвал", ИНН 5260072870, ОГРН 1025201524875
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:27:0080007:86-52/279/2020-4 06.11.2020 16:32:21
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об ипотечной регистрации объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ
ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ

Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист №1 Раздел 3	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3	
10 ноября 2020г.	
Кадастровый номер:	52:27:0080007:86
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:
полное наименование должности подпись М.П. инициалы, фамилия	



9024/2020-98675(2)



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

Дело № А43-6815/2020

г. Нижний Новгород

«03» июня 2020 года

Арбитражный суд Нижегородской области в составе:
судьи Созиновой Марии Владимировны (шифр дела в отделе судьи 33-106),
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Постниковой М.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление общества с ограниченной
ответственностью «Терминал» (ИНН 5260072870, ОГРН 1025201524875)
о признании несостоятельным (банкротом) по признакам ликвидируемого должника,

при участии в заседании:

лица, участвующие в рассмотрении заявления в судебное заседание не явились,

установил:

В Арбитражный суд Нижегородской области обратилось ООО «Терминал»
с заявлением о признании должника несостоятельным (банкротом).

Заявленные требования основаны на положениях ст.224 ФЗ «О несостоятельности
(банкротстве)».

Рассмотрев материалы дела, суд установил следующее.

Как следует из материалов заявления, 13.02.2020 единственным участником ООО
«Терминал» принято решение о ликвидации ООО «Терминал».

На дату обращения в суд общая сумма кредиторской задолженности, которая
не оспаривается должником, составляет 439 683 729,72 руб.

Задолженности по обязательным платежам в бюджет составляет
218 055 590,71 руб., задолженность по оплате труда работников, задолженность
возмещению вреда причиненного жизни и здоровью, по вознаграждению авторов
результатов интеллектуальной деятельности отсутствует.

У должника имеется имущество стоимостью 88 857 429,88 руб., в том числе
дебиторская задолженность в размере 38 454 219,65 руб..

В соответствии с требованиями ст. 224, 225 ФЗ «О несостоятельности
(банкротстве)» должник просит признать ООО «Терминал» несостоятельным (банкротом)
по признакам ликвидируемого должника и ввести процедуру конкурсного производства.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

ООО «Терминал» зарегистрировано 25.01.1999 ИФНС по Борскому району
Нижегородской области, должнику присвоен государственный регистрационный номер
1025201524875.

Основным видом деятельности должника являлась торговля оптовая твердым,
жидким и газообразным топливом и подобными продуктами

13.02.2020 единственным участником ООО «Терминал» принято решение
о ликвидации ООО «Терминал», ликвидатором назначена Мальцева Марина Миновна.

Ликвидатором должника представлены сведения об имуществе должника, а также
список контрагентов должника.

Заявленные требования полностью соответствуют положениям ст.224, 225 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку стоимость имущества должника недостаточна для удовлетворения требований кредиторов.

На основании ст. 37 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в порядке случайного выбора в качестве саморегулируемой организации, из членов которой подлежит арбитражный управляющий, определена Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»

Утверждению на должность конкурсного управляющего подлежит Попов Олег Юрьевич, член ПАУ ЦФО, чья кандидатура соответствует требованиям ст.ст.20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с п.3 ст.20.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов. Размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для конкурсного управляющего – тридцать тысяч рублей в месяц.

При таких обстоятельствах, суд утверждает вознаграждение конкурсному управляющему в размере 30 000 руб. ежемесячно за счёт средств должника.

Суммы процентов в соответствии с п.13 ст. 20.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» будут определены после представления конкурсным управляющим отчёта по результатам проведения конкурсного производства.

Расходы по делу в соответствии со ст. 110 АПК РФ относятся на должника.

Руководствуясь статьями 3, 20, 20.6, 53, 124, 126, 128, 224, 225 Федерального закона от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ, статьями 167-170, 176, 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

1. Признать общество с ограниченной ответственностью «Терминал» (ИНН 5260072870, ОГРН 1025201524875) несостоятельным (банкротом) по признакам ликвидируемого должника.

Открыть конкурсное производство в отношении имущества должника сроком на шесть месяцев.

2. Утвердить конкурсным управляющим Попова Олега Юрьевича (ИНН 52621125528, регистрационный номер в реестре ПАУ ЦФО №440, почтовый адрес: 603093, г.Нижний Новгород, ул.Родионова, д.23 оф.305), члена Ассоциации "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа".

Установить вознаграждение конкурсному управляющему в размере 30 000 рублей в месяц за счёт имущества должника.

3. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего об итогах проведения процедуры конкурсного производства в отношении должника на **«26» ноября 2020 года на 08 часов 05 минут** в помещении Арбитражного суда Нижегородской области по адресу: 603082 г.Н.Новгород, Кремль, корпус 9, каб каб. № 240 (телефоны: 439-10-40 - справочная служба, 439-15-38 - факс, 419-28-46 - секретарь судебного заседания).

Конкурсному управляющему к «19» ноября 2020 представить в Арбитражный суд Нижегородской области отчет о результатах конкурсного производства с приложением документов, предусмотренных статьей 147 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" №127-ФЗ от 26 октября 2002 года, а также иными законодательными актами. В случае обращения в суд с ходатайством о продлении срока конкурсного производства конкурсному управляющему обосновать необходимость продления процедуры с учетом выполненных управляющим в ходе конкурсного производства мероприятий в предыдущий период и планируемых мероприятий.

Конкурсному управляющему опубликовать объявление о банкротстве должника в соответствии со статьей 128 Федерального закона от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ. О дате публикации известить суд.

Ликвидатор в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение месяца со дня его принятия, и в Арбитражный суд Волго-Вятского округа в двухмесячный срок с момента вступления решения в законную силу при условии обжалования в апелляционную инстанцию.

Судья

М.В. Созинова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 12.07.2019 7:29:08
Кому выдана Созинова Мария Владимировна

Унифицированная форма № ИИ-49-1
Утверждена постановлением
Госкомстата России
от 18.08.1998 № 88

форма по ОКУД
по ОКПО

0317001
49778248

Код

ООО "Терминал", ИНН 5260072870, 606471, Нижегородская обл. Бор г. Зуево (Капталовский с/с) Д
(организация)

(структурное подразделение)

введение конкурсного производства
(неуказное занернуть)

Основание для проведения инвентаризации:

Вид деятельности номер

46 71

Дата начала инвентаризации
Дата окончания инвентаризации
Вид операции

18.11.20
18.11.20
18.11.20

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Номер документа
3

Дата составления
18.11.2020

Основные средства находящиеся в собственности

Местонахождение

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

РАСПИСКА												
К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.												
Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки, реконструкции)	Инвентарный номер	Паспорт (документы о регистрации)		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата			заводской	пашпорт (документы о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Земельный участок, общей площадью 103500+/- 888 кв. м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, примерно 900 м на юго-запад от с. Красная Лука				2020	000000700			1	11 976 428 00	1	11 976 428 00

2	Кадастровый номер 52-27-0080011-385	2020	000000 0701	1	11 842 710,60	1	11 842 710,60
Итого							23 819 138,60

Итого по странице:

а) количество порядковых
номеров

Два

б) общее количество единиц
фактически

Две

в) на сумму фактически

Двадцать три миллиона восемьсот девятнадцать тысяч сто тридцать восемь рублей 60 копеек

Итого по
описи

а) количество порядковых
номеров

Два

б) общее количество единиц
фактически

Две

в) на сумму фактически

Двадцать три миллиона восемьсот девятнадцать тысяч сто тридцать восемь рублей 60 копеек

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.
Конкурсный управляющий

(подпись)

Полов О.Ю.
(расшифровка)

(подпись)

(расшифровка)

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Информация, полученная в режиме открытого доступа в сети Интернет

