

Первый экземпляр

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Регион – Оценка»

/Носков А.С./



24.12.2018 г.

ОТЧЕТ № 01-1265

Об оценке рыночной стоимости
трех земельных участков, расположенных по адресу:
Нижегородская область, Кстовский район,
деревня Черемисское.

Заказчик: Ильичева Марина Алексеевна

Исполнитель: ООО «Регион-Оценка»

Дата оценки: 24 декабря 2018 года

г. Нижний Новгород
2018 г.

Содержание

1	Общие сведения	3
1.1	Основные факты и выводы.	3
1.2	Основание для проведения оценки.	3
1.3	Задание на оценку.	3
1.4	Заявление о соответствии.....	5
1.5	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	6
1.6	Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
1.7	Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	7
1.8	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	7
1.9	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:.....	8
1.10	Применяемые стандарты деятельности и обоснование их применения.	8
2	Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	10
2.1	Сведения об имущественных правах и обременениях, физических свойствах, износе и устареваниях, связанных с объектом оценки.	10
2.2	Описание местоположения объекта оценки.	20
3	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	24
3.1	Наиболее эффективное использование участка земли как свободного.....	24
3.2	Наиболее эффективное использование участка земли с улучшениями	25
4	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.	26
4.1	Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки	26
4.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	26
4.3	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов	27
4.4	Ценообразующие факторы.....	27
4.5	Анализ рынка.....	28
5	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.....	32
6	Сравнительный подход.....	34
6.1	Методика расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом.	34
6.2	Определение стоимости земельного участка	36
7	Доходный подход.....	51
8	Затратный подход.	51
9	Согласование результатов.....	51
10	Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	52
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1	53
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	57
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	61

1 Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Доля в праве 1/2 на земельные участки: - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 933 кв.м., кадастровый номер 52:26:030026:0358, расположенный по адресу: обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское, дом 196, Участок 2; - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1017 кв.м., кадастровый номер 52:26:030026:0350, расположенный по адресу: обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское, дом № 197, участок 2; - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 772 кв.м., кадастровый номер 52:26:030026:0359, обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское, дом 196, Участок 3.
Стоимость объекта оценки, рассчитанная Доходным подходом, руб.	Не применялся
Стоимость объекта оценки, рассчитанная Затратным подходом, руб.	Не применялся
Стоимость объекта оценки, рассчитанная Сравнительным подходом	461 700,00 (Четыреста шестьдесят одна тысяча семьсот) рублей
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	461 700,00 (Четыреста шестьдесят одна тысяча семьсот) рублей

1.2 Основание для проведения оценки.

Договор №01-1265 от 15 декабря 2018 г. заключенный между Ильичевой Мариной Алексеевной, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и ООО «Регион-Оценка», в лице генерального директора Носкова Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны.

1.3 Задание на оценку.

Объект оценки	Доля в праве 1/2 на земельные участки: - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 933 кв.м., кадастровый номер 52:26:030026:0358, расположенный по адресу: обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское, дом 196, Участок 2; - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного под-
---------------	---

	собного хозяйства, площадь 1017 кв.м., кадастровый номер 52:26:030026:0350, расположенный по адресу: обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское, дом № 197, участок 2; - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 772 кв.м., кадастровый номер 52:26:030026:0359, обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское, дом 196, Участок 3.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность в размере 1/2 доля в праве
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Результат оценки может использоваться Заказчиком для судопроизводства.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отчет об оценке не может применяться для иных целей.
Вид определяемой стоимости	Рыночная. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.
Дата оценки	24 декабря 2018 года
Срок проведения оценки	10 рабочих дней со дня осмотра и предоставления необходимой информации.
Дата обследования	16 декабря 2018 года
Дата составления отчета	24 декабря 2018 года

**Допущения и ограничения,
на которых должна осно-
вываться оценка**

1. Отчет об оценке представляет точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной в Отчете.
2. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений. Исполнитель не обязан подтверждать права на оцениваемую собственность и/или истинность юридического описания этих прав. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия их действующему законодательству.
3. Документация и устная информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. В обязанности Оценщика не входит проверка достоверности этой информации.
4. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки объекта оценки.
5. Исполнитель не проводит техническое диагностирование объекта оценки. При расчете стоимости Оценщик опирается на данные документации и информацию, предоставленную Заказчиком.
6. Результат оценки действителен только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию.
7. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительные влияния на результат оценки.

1.4 Заявление о соответствии

1.4.1 Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ и расчеты, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования Оценщиком своих знаний и умений, являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержат фактических ошибок.

1.4.2 Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.

1.4.3 От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

1.4.4 Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте, и действует непредвзято.

1.4.5 Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта.

1.4.6 Оценщиком лично проводился осмотр объекта оценки.

1.4.7 Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

1.4.8 Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал Оценщику профессиональной помощи в подготовке отчета.

1.4.9 Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами оценки.

Оценщик _____



Орленко С.А.

1.5 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающее задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения работ по оценке;
- выбор методов оценки;
- применение подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

1.6 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Сведения о Заказчике	
Заказчик	Ильичева Марина Алексеевна
Паспортные данные	22 06 № 970300 выдан ОУФМС России по Нижегородской обл. в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода от 10.08.2007г.
Место регистрации	г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 165, корп. 1, кв.80

Сведения об Оценщике	
ОЦЕНЩИК	Орленко Светлана Андреевна
Информация о членстве в СРОО	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», имеющей местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1, тел. (495) 657-9637. Включен в реестр оценщиков (реестр СРО РОО) 06 апреля 2015 г., регистрационный номер 009411.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 000376, выданный Федеральным Государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» от 08 сентября 2014 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №015343-1 от 26.10.2018г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в страховой компании ОСАО «ИНГОССТРАХ». Полис №433-121121/17 / 0321R/776/00001/7-009411 от 07 апреля 2017г. Срок действия договора страхования с 01 июля 2017г. по 31 декабря 2018г.
Сведения о дополнительной ответственности	ООО СК «ВТБ Страхование», договор страхования №V51252-0000013 от 26 июня 2018г., лимит ответственности по одному страховому случаю составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 01.07.2018 г. по 30.06.2019 г.
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен	Общество с ограниченной ответственностью

трудовой договор	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Регион – Оценка»
ОГРН юридического лица	№1035205640360 от 09 апреля 2003 года
Местонахождение юридического лица	603137, г. Н. Новгород, ул. М. Голованова, д. 49, кв.185
Местонахождение оценщика	603009, г. Нижний Новгород, пр. Гагарина, д. 166, оф. 325.
Контактная информация юридического лица	тел. (831) 414-56-45, 422-56-83
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов.	Какие-либо иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

1.7 Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).

1.7.1 Заключение о стоимости имущества, содержащиеся в Отчете, относится к имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если оно не оговорено в Отчете.

1.7.2 Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) в целях, отличающихся от цели проведения оценочных работ, указанных выше в пункте 1.3 Отчета.

1.7.3 В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком;

1.7.4 От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда;

1.7.5 При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;

1.7.6 Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации;

1.7.7 Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;

1.7.8 Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;

1.7.9 Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете;

1.7.10 Расчеты выполнены в электронных таблицах Excel, поэтому из-за округления возможны незначительные расхождения в итоговых цифрах.

1.7.11 Стоимость объекта оценки рассчитана в рублях.

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

1. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.

2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
6. Земельный кодекс РФ.
7. Международные стандарты оценки. Седьмое издание. 2005 / Пер. с англ. И. Л. Артеменкова, Г. И. Микерина, Н. В. Павлова. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2006. – 414с.
8. В. И. Петров, Оценка стоимости земельных участков, Учебное пособие, Издательство «КНОРУС», Москва, 2006 год.
9. Оценка земельных ресурсов: Учебное пособие/ под общей редакцией В.П.Антонова и П.Ф. Лойко – М и др.: Институт оценки природных ресурсов, 1999. – 364с.
10. Медведева О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества. Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации», серия «В помощь специалисту-практику», М.- 2004г.
11. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб: Питер, 2001.
12. Хариссон Г. «Учебник «Оценка недвижимости».
13. «Оценка недвижимости», Л.Н.Тепман, ЮНИТИ, Москва, 2007 год.
14. «Оценка недвижимости», под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, Д.Э.Н., профессора А.Г. Грязновой, д.э.н., профессора М.А. Федотовой, издание второе, переработанное и дополненное. Москва «Финансы и статистика» 2010г.
15. Е.И. Тарасевич, Управление эксплуатацией недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство «МКС», 2006 год.
16. Ресурсы Интернет.

1.9 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Документы, предоставленные Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации доли в праве серия 52-АВ №990687 от 05 января 2007г.;
- Свидетельство о государственной регистрации доли в праве серия 52-АВ №155881 от 26 июня 2007г.;
- Свидетельство о государственной регистрации доли в праве серия 52-АВ №155878 от 26 июня 2007г.;

1.10 Применяемые стандарты деятельности и обоснование их применения.

Оценка объекта оценки проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона от 27.07.2006 №157 ФЗ. Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», все Оценщики обязаны применять Федеральные стандарты оценки, Оценщики, являющиеся членами РОО, применяют стандарты РОО.

При проведении оценки объекта оценки использованы федеральные стандарты, разработанные с учетом международных стандартов оценки, являющихся обязательными при осуществлении оценочной деятельности:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО 1)» от 20 мая 2015года; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2)» от 20 мая 2015 года, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об

оценке (ФСО 3)» от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года. СТО РОО.

Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), поэтому настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями положений Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков. (ССО РОО 2015)

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

2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, физических свойствах, износе и устареваниях, связанных с объектом оценки.

Доля в праве 1/2 на земельные участки:

- Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 933 кв.м., кадастровый номер 52:26:030026:0358, расположенный по адресу: обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское, дом 196, Участок 2;

- Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1017 кв.м., кадастровый номер 52:26:030026:0350, расположенный по адресу: обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское, дом № 197, участок 2;

- Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 772 кв.м., кадастровый номер 52:26:030026:0359, обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское, дом 196, Участок 3.

Право общей долевой собственности (доля в праве 1/2) принадлежит Арефьвой Елене Рудольфовне.

Таблица 1 Описание Объекта 1

Наименование характеристики	Данные
Кадастровый номер	52:26:030026:0358
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь, м2	933,00
Кадастровая стоимость, руб.	329 181,06
Адрес	обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское, дом 196, Участок 2
Форма земельного участка	Прямоугольная
Рельеф	Ровный, участок без существенных перепадов высот
Улучшения, расположенные на земельном участке	Отсутствуют
Коммуникации, имеющиеся на участке	По границе участка проходит линия электропередач, снабжающая поселок
Собственные подъездные пути	В наличии, участок расположен на первой линии от дороги
Состояние и текущее использование	Участок заброшен - земля не возделывается, покрыта сорняками, имеющиеся посадки не окультурены, требуют вмешательства

An aerial photograph showing a large yellow-shaded polygonal area. Within this area, there is a smaller red-shaded rectangular area. The red area is labeled with the number '0030025' and '26'. The yellow area is labeled with '204' and '205'. The surrounding area is white and contains various lines and numbers, including '200', '201', '202', '203', '204', '205', '206', '207', '208', '209', '210', '211', '212', '213', '214', '215', '216', '217', '218', '219', '220', '221', '222', '223', '224', '225', '226', '227', '228', '229', '230', '231', '232', '233', '234', '235', '236', '237', '238', '239', '240', '241', '242', '243', '244', '245', '246', '247', '248', '249', '250', '251', '252', '253', '254', '255', '256', '257', '258', '259', '260', '261', '262', '263', '264', '265', '266', '267', '268', '269', '270', '271', '272', '273', '274', '275', '276', '277', '278', '279', '280', '281', '282', '283', '284', '285', '286', '287', '288', '289', '290', '291', '292', '293', '294', '295', '296', '297', '298', '299', '300', '301', '302', '303', '304', '305', '306', '307', '308', '309', '310', '311', '312', '313', '314', '315', '316', '317', '318', '319', '320', '321', '322', '323', '324', '325', '326', '327', '328', '329', '330', '331', '332', '333', '334', '335', '336', '337', '338', '339', '340', '341', '342', '343', '344', '345', '346', '347', '348', '349', '350', '351', '352', '353', '354', '355', '356', '357', '358', '359', '360', '361', '362', '363', '364', '365', '366', '367', '368', '369', '370', '371', '372', '373', '374', '375', '376', '377', '378', '379', '380', '381', '382', '383', '384', '385', '386', '387', '388', '389', '390', '391', '392', '393', '394', '395', '396', '397', '398', '399', '400', '401', '402', '403', '404', '405', '406', '407', '408', '409', '410', '411', '412', '413', '414', '415', '416', '417', '418', '419', '420', '421', '422', '423', '424', '425', '426', '427', '428', '429', '430', '431', '432', '433', '434', '435', '436', '437', '438', '439', '440', '441', '442', '443', '444', '445', '446', '447', '448', '449', '450', '451', '452', '453', '454', '455', '456', '457', '458', '459', '460', '461', '462', '463', '464', '465', '466', '467', '468', '469', '470', '471', '472', '473', '474', '475', '476', '477', '478', '479', '480', '481', '482', '483', '484', '485', '486', '487', '488', '489', '490', '491', '492', '493', '494', '495', '496', '497', '498', '499', '500', '501', '502', '503', '504', '505', '506', '507', '508', '509', '510', '511', '512', '513', '514', '515', '516', '517', '518', '519', '520', '521', '522', '523', '524', '525', '526', '527', '528', '529', '530', '531', '532', '533', '534', '535', '536', '537', '538', '539', '540', '541', '542', '543', '544', '545', '546', '547', '548', '549', '550', '551', '552', '553', '554', '555', '556', '557', '558', '559', '560', '561', '562', '563', '564', '565', '566', '567', '568', '569', '570', '571', '572', '573', '574', '575', '576', '577', '578', '579', '580', '581', '582', '583', '584', '585', '586', '587', '588', '589', '590', '591', '592', '593', '594', '595', '596', '597', '598', '599', '600', '601', '602', '603', '604', '605', '606', '607', '608', '609', '610', '611', '612', '613', '614', '615', '616', '617', '618', '619', '620', '621', '622', '623', '624', '625', '626', '627', '628', '629', '630', '631', '632', '633', '634', '635', '636', '637', '638', '639', '640', '641', '642', '643', '644', '645', '646', '647', '648', '649', '650', '651', '652', '653', '654', '655', '656', '657', '658', '659', '660', '661', '662', '663', '664', '665', '666', '667', '668', '669', '670', '671', '672', '673', '674', '675', '676', '677', '678', '679', '680', '681', '682', '683', '684', '685', '686', '687', '688', '689', '690', '691', '692', '693', '694', '695', '696', '697', '698', '699', '700', '701', '702', '703', '704', '705', '706', '707', '708', '709', '710', '711', '712', '713', '714', '715', '716', '717', '718', '719', '720', '721', '722', '723', '724', '725', '726', '727', '728', '729', '730', '731', '732', '733', '734', '735', '736', '737', '738', '739', '740', '741', '742', '743', '744', '745', '746', '747', '748', '749', '750', '751', '752', '753', '754', '755', '756', '757', '758', '759', '760', '761', '762', '763', '764', '765', '766', '767', '768', '769', '770', '771', '772', '773', '774', '775', '776', '777', '778', '779', '780', '781', '782', '783', '784', '785', '786', '787', '788', '789', '790', '791', '792', '793', '794', '795', '796', '797', '798', '799', '800', '801', '802', '803', '804', '805', '806', '807', '808', '809', '810', '811', '812', '813', '814', '815', '816', '817', '818', '819', '820', '821', '822', '823', '824', '825', '826', '827', '828', '829', '830', '831', '832', '833', '834', '835', '836', '837', '838', '839', '840', '841', '842', '843', '844', '845', '846', '847', '848', '849', '850', '851', '852', '853', '854', '855', '856', '857', '858', '859', '860', '861', '862', '863', '864', '865', '866', '867', '868', '869', '870', '871', '872', '873', '874', '875', '876', '877', '878', '879', '880', '881', '882', '883', '884', '885', '886', '887', '888', '889', '890', '891', '892', '893', '894', '895', '896', '897', '898', '899', '900', '901', '902', '903', '904', '905', '906', '907', '908', '909', '910', '911', '912', '913', '914', '915', '916', '917', '918', '919', '920', '921', '922', '923', '924', '925', '926', '927', '928', '929', '930', '931', '932', '933', '934', '935', '936', '937', '938', '939', '940', '941', '942', '943', '944', '945', '946', '947', '948', '949', '950', '951', '952', '953', '954', '955', '956', '957', '958', '959', '960', '961', '962', '963', '964', '965', '966', '967', '968', '969', '970', '971', '972', '973', '974', '975', '976', '977', '978', '979', '980', '981', '982', '983', '984', '985', '986', '987', '988', '989', '990', '991', '992', '993', '994', '995', '99

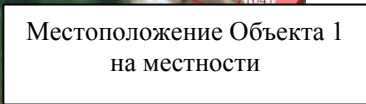


Рисунок 1 Локальное местоположение и окружение Объекта 1

Фотоматериалы Объекта 1



Фото 1 Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото 2 Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото 3 Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото 4 Состояние участка Объекта 1



Фото 5 Состояние участка Объекта 1

Таблица 2 Описание Объекта 2

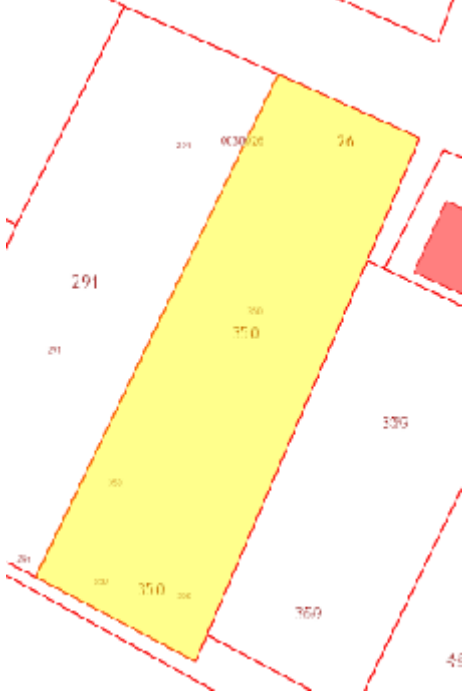
Наименование характеристики	Данные
Кадастровый номер	52:26:030026:0350
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь, м2	1 017,00
Кадастровая стоимость, руб.	358 817,94
Адрес	обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское,, дом № 197, участок 2
Форма земельного участка	Прямоугольная
Рельеф	Ровный, участок без существенных перепадов высот
Улучшения, расположенные на земельном участке	Отсутствуют
Коммуникации, имеющиеся на участке	По границам проходит линия электропередач, снабжающая поселок
Собственные подъездные пути	Отсутствуют. Подход к участку осуществлен посредством участков с кадастровыми номерами 52:26:0030026:350 и 52:26:0030026:72, 52:26:0030026:465
Состояние и текущее использование	Участок заброшен - земля не возделывается, покрыта сорняками, имеющиеся посадки не окультурены, требуют вмешательства
Схема земельного участка	



Рисунок 2 Локальное местоположение и окружение Объекта 2

Фотоматериалы Объекта 2



Фото 6 Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 7 Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 8 Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 9 Состояние участка Объекта 2



Фото 10 Состояние участка Объекта 2



Фото 11 Состояние участка Объекта 2

Таблица 3 Описание Объекта 3

Наименование характеристики	Данные
Кадастровый номер	52:26:030026:0359
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь, м2	772,00
Кадастровая стоимость, руб.	272 377,04
Адрес	обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское,, дом 196, Участок 3
Форма земельного участка	Прямоугольная
Рельеф	Ровный, участок без существенных перепадов высот

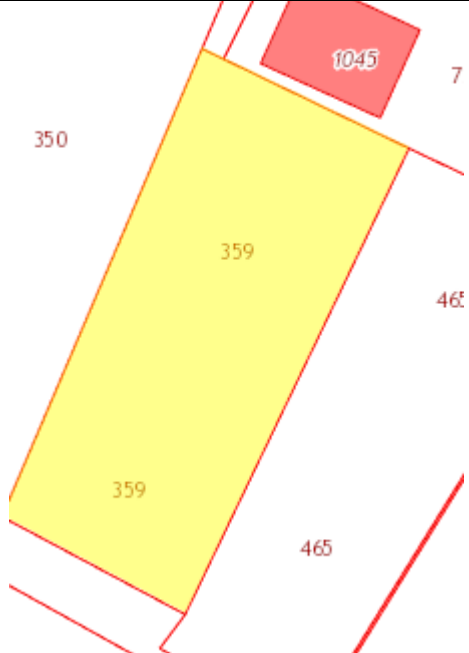
Улучшения, расположенные на земельном участке	Отсутствуют
Коммуникации, имеющиеся на участке	По границам проходит линия электропередач, снабжающая поселок
Собственные подъездные пути	Имеются собственные подъездные пути
Состояние и текущее использование	Участок заброшен - земля не возделывается, покрыта сорняками, имеющиеся посадки не окультурены, требуют вмешательств
Схема земельного участка	



Рисунок 3 Локальное расположение и окружение Объекта 3

Фотоматериалы Объекта 3



Фото 12 Состояние участка Объекта 3



Фото 13 Состояние участка Объекта 3



Фото 14 Состояние участка Объекта 3

2.2 Описание местоположения объекта оценки.

Д. Черемисское граничит с Зелёным городом и входит в состав Кстовского района Нижегородской области (см. схему 4 ниже). В Черемисском идет активная застройка свободных участков коттеджами и домами для круглогодичного проживания. В деревню подведен газ и электричество, водоснабжение домов осуществляется через скважины.

Д. Черемисское славится своим выгодным местоположением: с одной стороны – это тихий природный уголок, с другой, близкое расположение к областному центру г.Н.Новгороду – 12км по автодороге. Отличный вариант жить за городом в экологически чистом и спокойном месте, а работать в мегаполисе.

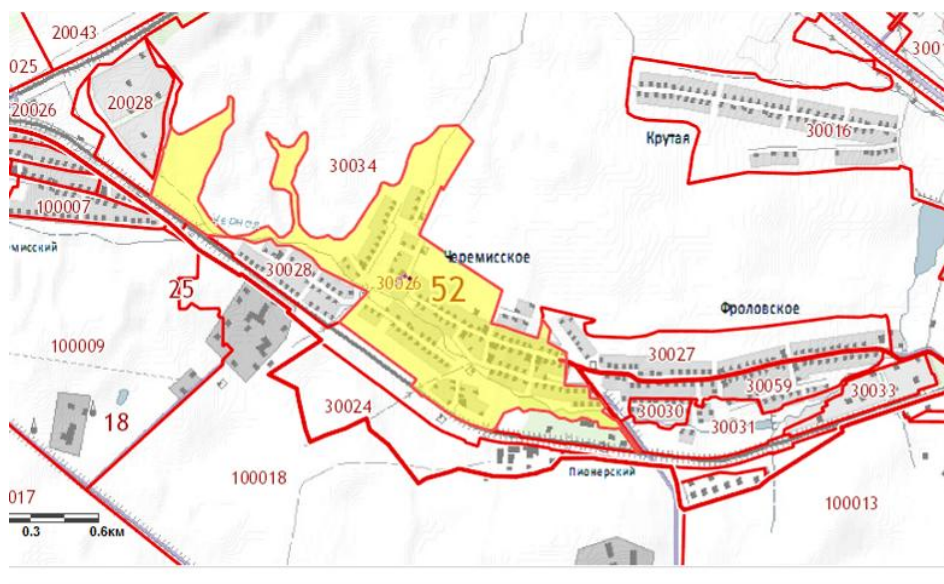


Рисунок 4 Местоположение населенного пункта

Вся крупная инфраструктура находится в г. Кстово.

Кстовский район расположен в центральной части Нижегородской области, простирается вдоль правого берега реки Волги и находится в 18 километрах к юго-востоку от города Нижнего Новгорода.

Район граничит с Нижним Новгородом, с Лысковским, Большемурашкинским, Дальнеконстантиновским и Богородским районами, по реке Волга граничит с городским округом город

Бор.

Площадь района — 1224,97 км².

Административно-территориальное деление

Кстовский район разделен на 14 административных единиц: город Кстово и 13 сельсоветов (имеющих статус сельских поселений и являющихся муниципальными образованиями в составе района), в которые входят 122 сельских населенных пункта. Население района — 116 400 человек.

Административный центр — город Кстово. Другие крупные населенные пункты: сельский посёлок Ленинская Слобода, сёла Кадницы, Запрудное, Безводное, Работки, Федяково, Подлёсово.

Курортный посёлок Зелёный город, географически расположенный на территории Кстовского района, административно входит в состав Нижнего Новгорода.

Сельсоветы, входящие в состав района:

Афонинский сельсовет, центр — д. Афонино

Безводнинский сельсовет, центр — с. Безводное

Ближнеборисовский сельсовет, центр — с. Ближнее Борисово

Большеельнинский сельсовет, центр — посёлок Ждановский[2][3]

Большемокринский сельсовет, центр — с. Большое Мокрое

Запрудновский сельсовет (с 2009 года включает также Ленинскослободский сельсовет), центр — с. Запрудное

Новоликеевский сельсовет, центр — д. Новоликеево

Прокошевский сельсовет, центр — д. Прокошево

Работкинский сельсовет, центр — с. Работки

Ройкинский сельсовет, центр — д. Ройка

Слободской сельсовет, центр — с. Подлёсово

Чернухинский сельсовет, центр — с. Чернуха

Чернышихинский сельсовет, центр — с. Чернышиха

Экономика района

Промышленность

Наибольший удельный вес в совокупном объеме промышленного производства района занимает предприятие топливной промышленности — НПЗ ОАО «Лукойл — НОРСИ» и ООО «Битумное производство», удельный вес продукции которого в общем объеме промышленного производства района составляет 86,0 % (в фактических ценах).

Объем отгрузки промышленной продукции по крупным и средним предприятиям за 2009—164,88 млрд руб.

Предприятия Кстовского района:

ООО «Лукойл-Нижегороднефтеоргсинтез» — нефтепереработка;

ООО «Битумное производство» — производство нефтебитумов и мастик;

ООО «Газэнергосеть-Нижний Новгород» — перевалка сжиженных углеводородных газов;

ОАО «Керма» — производство кирпича;

ООО «Кстовская фирма» — строительно-монтажная компания;

ОАО «Поиск» — производство железобетона;

СП «Бранорос» — замковые системы;

ОАО «Кстовский хлеб» — хлебопродукция;

АО «Доком» — деревообработка;

ОАО «Шиноремонтный завод» — резинотехнические изделия;

ОАО «Кстовская типография» — полиграфическая продукция;

АО «Минвата» — теплоизоляционные минераловатные изделия;

АО «Безводнинский метизный завод» — метизы;
ОАО «Кстовский молочный завод» — переработка молока и выпуск цельномолочной продукции;
ООО «Связист» — интернет и телекоммуникации;
ЗАО «Элкаб» Кабельный Завод — производство кабельной продукции;
ООО «Н-сервис» — ремонт насосов, электродвигателей, промышленного металлорежущего оборудования.
ООО "ГСИ-Волгонефтегазстрой" - крупнейшая в области строительно-монтажная организация

Транспорт

Кстовский район — это территория с развитой транспортной инфраструктурой.

В городе Кстово имеется речной порт, железнодорожное грузовое сообщение, автомобильное сообщение. Кстово располагает не только разветвленными традиционными транспортными связями, но и трубопроводами, подающими в район нефть и газ.

Основным средством сообщения города Кстово с Нижним Новгородом и другими городами области и регионов России является автомобильный транспорт. По территории района проходит автомагистраль федерального значения Москва — Нижний Новгород — Казань (М-7), имеющая на разных участках двухполосное и четырехполосное движение. Кстово имеет хорошие внутрирайонные транспортные связи. Общая протяженность ведомственных и частных автомобильных дорог составляет 533 километров, в том числе с твердым покрытием — 512 километров. Общая протяженность автобусных внутриобластных линий, проходящих по территории района, составляет 292 километра.

На берегу Волги находится нефтебаза, у трубопроводов которой швартуются нефтеналивные суда, перевозящие нефтепродукты в различные регионы области и страны.

Кстово находится не на магистральной железной дороге, а на ветке, идущей от станции Ройка и связывающей его с арзамасским направлением Горьковской железной дороги. На эту магистраль от Кстово выходят составы с готовой продукцией нефтеперерабатывающего завода. Две железнодорожные станции Зелецино и Кстово расположены в черте города.

Культура и образование

Труппа Кстовского кукольного театра дает бесплатное представление в торговом центре МЕГА

Достопримечательности района:

Церковь Казанской Божией Матери (1792) в селе Великий Враг.

Церковь Троицы Живоначальной (1894) в селе Безводное.

Покровская церковь — расположена в селе Старые Ключищи, многоярусная деревянная церковь; время строительства — 1650 г.

Археологические памятники — 18 стоянок первобытного человека, относящихся к мезолиту, неолиту и бронзовому веку (стоянка Безводное-1, у села Безводное).

Чтобы продолжить оригинальные традиции промыслов кстовских кустарей прошлого, сохранить их национальный характер, департамент культуры при поддержке администрации района на базе художественно-оформительской мастерской в 1993 году создал учебно-творческий народный центр культуры «Берегиня». В мастерской этого центра возрождаются и культивируются народные промыслы и ремёсла: резьба и роспись по дереву, керамика и лепка, медальерное искусство, батик, шитьё и вязание, ковроткачество и многое другое.

Лечебные учреждения

Великовражский медпункт

Центральная районная больница

Центральная поликлиника

Поликлиника Трест № 5

Поликлиника ОАО «Лукойл»

Детская поликлиника
Стоматологическая поликлиника
Родильный дом
Инфекционная больница
Работкинская районная больница № 2

Население

Численность постоянного населения района (2006 год)[4] — 111 960 человек (3,3 % от населения области), в том числе:

городское — 65 560 человек;

сельское — 46 400 человек.

Плотность населения — 93 чел./км²

В Кстовском районе сосредоточено около 3 процентов трудовых ресурсов Нижегородской области.

Демографическая нагрузка — 688 человек на 1 000 лиц трудоспособного возраста.

Численность пенсионеров колеблется примерно на одном уровне, с незначительными изменениями, и составляет около 31 000 человек.

Локальное местоположение

Участки расположены в окружении индивидуальной жилой застройки, имеется доступ электричеству, водоснабжению. Газовая ветка находится в другой части деревни, отделенной от месторасположения оцениваемых участков водной преградой (рекой).

В наличии собственные подъездные пути. Транспортная доступность на уровне ниже среднего, уровень развития инфраструктуры низкий.

3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Понятие наиболее эффективного использования объекта недвижимости, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенного на нем зданий с наилучшей отдачей, при условии физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости особую общественную пользу. 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. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки оценщик применил четыре основных критерия анализа.

1. Законодательно разрешенное использование - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положением зонирования.

2. Физически возможное использование - физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и наиболее эффективного использования его на рассматриваемом земельном участке.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает получение максимального чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Для определения целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, проводилось определение наилучшего и наиболее эффективного использования в два этапа:

1. участка земли как свободного.
2. участка земли с улучшениями.

3.1 Наиболее эффективное использование участка земли как свободного

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

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

Выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальна.

В первую очередь проверяется *юридическая допустимость*.

Рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство.

Категория оцениваемых земельных участков – земли населенных пунктов/земли поселений. Разрешенное использование для оцениваемых участков: для ведения личного подсобного хозяйства. Рассматривая местоположение всех участков, окружающую застройку, наличие коммуникаций, перспективу развития местности, можно сказать, что рассматриваемые земельные участки

пригодны для ИЖС, есть возможность перевести разрешенное использование под строительство жилого дома. Таким образом, использование объекта оценки – земельных участков юридически возможно под ИЖС, а также по своему прямому назначению.

Далее рассматривается *физическая осуществимость*.

Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, благоустройство, наличие коммуникаций, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

Финансовая обеспеченность.

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении. С финансовой точки зрения осуществимы варианты использования оцениваемых земельных участков по их назначению.

Экономическая оправданность (максимальная продуктивность).

Реализация данного критерия предполагает выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости — земельного участка.

Ожидается, что в будущем этот актив принесет определенный доход от последующей перепродажи, плюс часть дохода от эксплуатации расположенных на нем улучшений в течение времени до возможной перепродажи, за минусом затрат на переоформление земельных участков и приобретение прав на них на первичном или вторичном рынках.

Месторасположение оцениваемых земельных участков является привлекательным для строительства коттеджа или частного дома и круглогодично проживания за городом. В данном случае велика вероятность найти инвестора, готового инвестировать денежные средства в новое строительство.

С точки зрения *финансовой обеспеченности и максимальной продуктивности*, с учетом месторасположения участка, ***наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве земельных участков под индивидуальное жилищное строительство.***

3.2 Наиболее эффективное использование участка земли с улучшениями

Анализ НЭИ участков с улучшениями не производился, т.к. оцениваемые участки без построек, анализ не требуется.

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

4.1 Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки

По сравнению с другими рынками товаров и услуг, рынок недвижимости требует значительных капиталовложений в строительство. Во всем мире отдача от вложенных инвестиций в недвижимость считается стабильной и дающей долговременную прибыль. Долгосрочные инвестиции, к которым относятся инвестиции в коммерческую недвижимость, требуют тщательной разработки концепции не будущего здания, а будущего бизнеса, причем не тогда, когда здание построено, а на стадии получения земельного участка под его строительство. Ошибки на ранних стадиях разработки проекта, концептуальные ошибки потом тяжелее всего сказываются на развитии бизнеса. Основными факторами внешнего воздействия, влияющими на рынок недвижимости, являются социальный, технологический и экономический.

Экономическая стагнация вкупе с внешнеполитическими осложнениями не могут не повлиять на коммерческую недвижимость. К примеру, в Москве в последнее время выросло число пустующих офисов. В Петербурге прогнозируют снижение арендных ставок на торговую недвижимость. На Нижегородском рынке коммерческой и индустриальной недвижимости многие эксперты тоже ожидают замедление активности инвесторов.

Причин для стагнации несколько. Это, во-первых, события вокруг Украины, которые вымывают с российского рынка иностранный капитал и временно сказываются на планах западных инвесторов.

Во-вторых, удорожание кредитов. В новых условиях и инвесторы не готовы брать на себя возрастающие валютные риски, и банки неохотно предоставляют валютные кредиты.

В-третьих, на сокращение спроса влияет общая рецессия в экономике России.

Вместе с тем, необходимо заметить, что рынок недвижимости реагирует на социально-экономические события с опозданием – даже значительный кризис сказывается на ценах и ставках аренды с минимальным лагом в 3-4 месяца, которому предшествует «замирание» рынка.

На текущий момент снижения цен и ставок аренды не наблюдается, кризисная ситуация сказывается на ожиданиях инвесторов и их прогнозировании будущих рисков, что в свою очередь влияет на ожидаемую доходность сегмента. Кроме того, прогнозируемые темпы инфляции приводят к увеличению активности в сегментах ликвидной недвижимости, что, однако, не так заметно на рынке индустриальной недвижимости, расположенной в районах области.

4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки¹

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

Земли сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения - земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Земли населенных пунктов

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

¹ <http://www.zemvlad.ru/categorii.htm>

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на: земли промышленности; земли энергетики; земли транспорта; земли связи, радиовещания, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности; земли обороны и безопасности; земли иного специального назначения.

Земли особо охраняемых территорий и объектов

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение. К ним относят особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты; земли природоохранного, рекреационного, историко-культурного назначения.

Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

К землям водного фонда относятся земли покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель.

4.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов

К основным факторам, влияющим на спрос, предложение и цены (ставки) объектов можно отнести

Общеполитическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе

В текущий момент времени в связи с событиями на Украине рынок недвижимости «замер»: инвесторы стараются определиться с наиболее надежным типом вложений, куда, после кризиса 2008 года недвижимость уже не входит.

Характеристики объекта

Каждому сегменту присущ свой набор ценообразующих факторов, совокупность которых формирует инвестиционную привлекательность конкретного объекта на рынке. Подробно анализ ценообразующих факторов приведен в разделе ниже.

4.4 Ценообразующие факторы

Наиболее важными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

- Назначение/ предполагаемое использование,
- обеспеченность коммуникациями,
- местоположение,
- прочие факторы.

Категория / Назначение

Градацию земельных участков можно проводить по категории: земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, земли населенных пунктов,

И по назначению: участки под индивидуальное жилищное строительство, под коттеджную застройку, под коммерческое использование и сельхоз угодья.

Наиболее востребованными считаются участки под коммерческое использование и для ижс (к ним относятся, как правило, земли населенных пунктов и земли промышленности), наименее – сельхоз угодья.

Обеспеченность коммуникациями

Стоимость земельных участков зависит от того, в какой степени они обеспечены коммуникациями.

Одним из самых важных факторов является наличие или возможность подведения газоснабжения, т.к. местность практически повсеместно электрифицирована, а возможность пробурить скважину имеется практически на любом участке.

Однако, если речь идет о земельных участках под коммерческое использование, большое значение также приобретают наличие выделенных мощностей по электро- тепло-, газо-, и водоснабжению – это особенно актуально для объектов, расположенных в городах и пригородных промзонах.

Площадь земельного участка

Здесь можно выделить следующие пункты: маленькие участки площадью до 15 соток (ижс, коммерческое использование), участки среднего размера 20 – 100 сот., и большие участки размерами несколько гектар и несколько сот гектар.

В общем случае очевидно, что чем больше площадь земельного участка, тем ниже цена за единицу площади.

Местоположение

Географическое положение объектов недвижимости имеет специфическое влияние на стоимость. На стоимость производственно-складской недвижимости влияют следующие характеристики географического положения:

- Близость транспортных магистралей, наличие подъездных путей.
- Расстояние до крупных городов, областного центра – г. Н. Новгорода,
- Локальное окружение

Исходя из местоположения и уровня экономического развития, районы Нижегородской области можно объединить в три группы. К первой группе следует отнести южные направления: Павловское, Арзамасское, также Кстовское, Дзержинское – вдоль федеральных трасс М7, отдельно – Городецкое и северное Кировское.

4.5 Анализ рынка

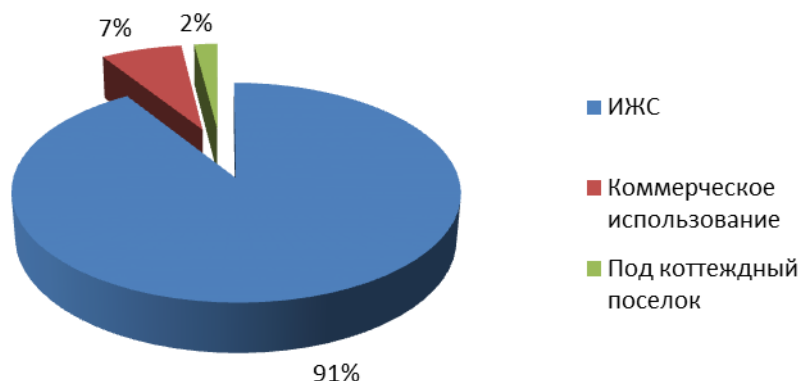
Предложение:

Объем предложения земельных участков без построек в Нижегородской области составило 2772 объекта. По сравнению с предыдущим кварталом предложение выросло на 14,4%, по сравнению с уровнем начала года прирост составил 49,1%. Это связано во-первых, с сезонным ростом активности на указанном сегменте, а во-вторых, говорит о недостаточном поглощении имеющегося предложения, следствием чего является снижение цен на земельные участки.

Более 90% предлагаемых земельных участков предназначены для индивидуального жилищного строительства. На землю в коттеджных поселках приходится всего 2% от общего числа объявлений, на участки для коммерческого использования – 7%.

Это соотношение в течение года оставалось практически неизменным.

Распределение предложения по типам



Земельные участки для индивидуального жилищного строительства

Рынок земельных участков для индивидуального жилищного строительства был представлен 2 514 объектами, что в 1,5 раза выше уровня начала года.

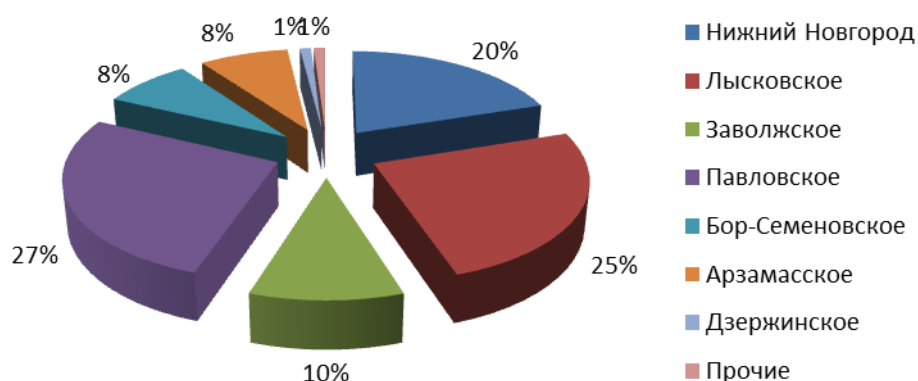
Из экспонируемых на рынке земельных участков только 20% расположены в черте Нижнего Новгорода, причем за год их доля увеличилась на 4 п.п.

Структура предложения земельных участков по направлениям в Нижегородской области аналогична предложению земельных участков другого назначения – лидирующим являются Павловское (27%) и Лысковское (25%) направления.

Что касается удаленности от города, то здесь лидирует «ближний пригород» (до 30 км от Нижнего Новгорода) – на него приходится 70% выставленных на продажу объектов, в том числе 45% - на расстоянии до 15 км.

На удалении более 50 км находятся лишь 10% объектов.

Распределение предложения по направлениям



2/3 продаваемых участков имеют площадь от 5 до 15 соток. Участки площадью от 15 до 30 соток составляют 31%. Средняя площадь земельного участка на 01.07.2015 г. составила 12,8 сотки.

Спрос

В связи с воздействием сезонного фактора, спрос на зу вырос на 49% за 3 месяца или в 2 раза с начала года. При этом $\frac{3}{4}$ покупателей интересовала земля в Нижнем Новгороде. В области самыми востребованными направлениями были Павловское (41%) и Лысковское (32%).



83% покупателей приобретают зу с целью индивидуального жилищного строительства. За год их доля выросла на 5%, а вот популярность участков для коммерческого использования снизилась в 2 раза – с 15% до 8% от общего числа запросов. Земля под строительство коттеджных поселков также слабо востребована на рынке – на нее приходится около 10% запросов.

Покупателей, приобретающих участки для ИЖС, как правило, интересуют земельные участки площадью 10-20 соток и стоимостью до 1,5 млн. руб. – на них приходится около 60% запросов. В то время как в прошлом году покупателей интересовали меньшие по площади и по цене участки – от 5 до 10 соток, стоимостью до 1 млн. руб.

Цена

На рынке земельных участков наблюдалась тенденция, обратная динамике стоимости домовладений. Во 2 квартале стоимость земли снизилась на 2,9%, достигнув отметки 62 422 руб./сотку.

Цены на земельные участки сильно различаются в зависимости от месторасположения. Самые дорогие земельные участки расположены в Нижнем Новгороде – средняя стоимость 1 сотки составляет около 200 000,00 руб., в Лысковском направлении (68 000 руб.), самые дешевые – в Арзамасском (30 000,00 руб./сотка), в среднем в области земля в 4,5 раза дешевле, чем в Нижнем Новгороде – в среднем, около 44 000,00 руб./сотка.

В зависимости от назначения стоимость земельных участков колеблется от 8 333 руб. за 1 сотку земельных участков для строительства коттеджных поселков, до 60 000 – 65 000,00 руб. за сотку земельных участков, предназначенных для коммерческого использования и жилищного строительства.

Наиболее представлены на рынке земельные участки стоимостью до 500 тыс. руб. – на них приходится треть предложения (33%). Еще 28% объектов предлагаются по цене от 500 000,00 руб. до 1 млн. Участки дороже 2 млн. руб. составляют 17% предложения.

Средняя стоимость земельного участка в Нижегородской области не изменилась и составила 799 000,00 руб.



Тенденции и прогнозы

На рынке земельных участков по-прежнему высок спрос на самые дешевые объекты – участки без подряда. Кроме того, необходимо отметить смещение спроса с участков под ИЖС на участки для коммерческого использования, что свидетельствует о поиске покупателями вариантов выгодного вложения свободных денежных средств.

В ближайшем квартале ожидается продолжение текущих тенденций – снижение цен на 2-3%.

Оцениваемый земельный участок расположен в Кстовском направлении и относится к наиболее ликвидным, ввиду местоположения и востребованной площади.

5 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.

В практике оценки в настоящее время используются три общепринятых подхода к оценке: затратный, доходный и сравнительный.

- затратный подход;
- сравнительный;
- доходный подход.

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.

Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода может быть реализовано на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства. Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с износом объекта оценки.

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

Использование доходного подхода основано на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, он принесет.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость имущества определяется величиной будущих выгод ее владельцев. Реализуется данный метод путем пересчета будущих доходов, генерируемых имуществом, в настоящую стоимость.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними или ценах предложения.

Аналоги объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Данный метод основан на принципе замещения – покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимости собственности состоялись сделки купли-продажи объектов, схожих или аналогичных оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Информация о ценах сделок на рынке коммерческой недвижимости закрыта и нигде не публикуется, поэтому оценщики вынуждены использовать модифицированную версию сравнительного подхода, основанную на ценах предложений.

Обоснование выбора (или отказа от использования) подходов к оценке

Затратный подход в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями. *Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы.* Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат. Затратный подход в данной работе для расчета стоимости земельного участка **не применялся**.

Доходный подход к оценке недвижимости лучше всего отражает ожидания инвестора. Стоимость недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые оцениваемая недвижимость может принести (сдача в аренду, прибыль от бизнеса, продажа объекта). Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи в аренду.

Доходный подход в рамках данного отчета не применялся, так как: рынок аренды сопоставимых оцениваемым земельным участкам не развит. Использовать для расчетов ставки арендной платы за земельные участки аналогичного назначения не представляется возможным.

Кроме того, для расчета стоимости объекта оценки методом капитализации земельной ренты нет информация о затратах и доходах от использования земельного участка.

У Оценщика не имеется достоверной информации по арендным ставкам, а также срокам экспозиции подобных объектов на рынке. В связи с этим существенно снижается точность расчетов и достоверность значения стоимости, рассчитанного с использованием доходного подхода. Поэтому доходный подход в данном отчете **не применялся**.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки производился Сравнительным подходом.

6 Сравнительный подход

6.1 Методика расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Процедура оценки недвижимости сравнительным подходом базируется на информации о ценах недавних сделок и цен предложения аналогичных объектов на рынке и сравнении оцениваемого объекта с ними. Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, состоящий в том, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Методика расчета предполагает следующие этапы:

6.1.1 Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, по которым есть цены предложения или сделок. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

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

6.1.2 Собирается, проверяется и анализируется информация по объектам-аналогам, каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом. Сравнительный анализ происходит по основным ценообразующим факторам.

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

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

Виды корректировок

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

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

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

Расчет и внесение корректировок

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки. После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения [14]. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определенно установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе [13].

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

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

6.1.3 На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж (предложений) сопоставимых аналогов.

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

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков:

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

Единицы сравнения объектов капитального строительства:

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

6.1.4 Скорректированные значения цен объектов-аналогов согласовываются и выводятся итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки.

В данном отчете, в рамках Сравнительного подхода, определялось значение стоимости земельного участка.

6.2 Определение стоимости земельного участка

В данном отчете, в рамках Сравнительного подхода, определялось значение стоимости земельного участка;

Выбор объектов-аналогов

Для определения рыночной стоимости Объекта в рамках Сравнительного подхода были выбраны аналогичные объекты.

Для определения стоимости земельного участка – были выбраны аналогичные объекты, расположенные в Кстовском районе.

Перечень и полное описание объектов-аналогов приведено ниже в Таблице 4 Описании объектов – аналогов, ссылки и источники приведены в Приложении 1.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения рассматривалась стоимость 1 сот. Земельного участка.

Внесение корректировок

Корректировка цен сопоставимых объектов проводится по наиболее важным факторам стоимости, к которым относятся:

1. Передаваемые права;
2. Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;

3. Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.;

4. Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов.

5. Скидка на торг

6. Технические характеристики

За отсутствием необходимости Оценщик счел возможным отказаться от применения части корректировок:

- *условия продажи* - т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта рыночные;

- *фактор времени продажи* - все предложения к продаже объектов аналогов актуальны на момент проведения оценки;

- *условия финансирования* - во всех случаях рассматривается безналичный способ оплаты сделки собственными средствами;

- *передаваемые права* - во всех случаях к реализации предлагаются объекты с полным правом собственности без обременений.

Таблица 4 Описание выбранных аналогов для Объектов 1, 2, 3

Параметр	1	2	3	4
Аналог (тип объекта)	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Фактическое использование/назначение	Жилое и дачное строительство	Жилое и дачное строительство	Жилое и дачное строительство	Жилое и дачное строительство
Адрес, местоположение в городе, районе.	Нижний Новгород, д. Черемисское, ул. Молодёжная	Нижегородская область, Ждановский, деревня Черемисское	Нижегородская область, Ждановский, деревня Черемисское	Нижегородская область, Ждановский, деревня Черемисское
<i>Стоимость предложения, руб.</i>	<i>1 840 000,00 Р</i>	<i>1 000 000,00 Р</i>	<i>950 000,00 Р</i>	<i>1 800 000,00 Р</i>
<i>Общая площадь, сот.</i>	<i>23,00</i>	<i>14,00</i>	<i>14,54</i>	<i>22,60</i>
<i>Удельная стоимость, руб./кв.м.</i>	<i>80 000,00</i>	<i>71 428,57</i>	<i>65 337,00</i>	<i>79 646,02</i>
Качество прав на объект	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Локальное местоположение	Зеленый город	Зеленый город	Зеленый город	Зеленый город
Состояние и текущее использование	Ровный, ухожен, посадки отсутствуют - подготовлен под строительство и благоустройство	Ровный, ухожен, посадки отсутствуют - подготовлен под строительство и благоустройство	Ровный, ухожен, посадки отсутствуют - подготовлен под строительство и благоустройство	Ровный, ухожен, посадки отсутствуют - подготовлен под строительство и благоустройство
Коммуникации	Электричество и газ по границе	Электричество и газ по границе	Электричество и газ в зоне доступа	Электричество и газ в зоне доступа
Наличие собственных подъездных путей/присоединение к автодороге	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Наличие дополнительных улучшений, расположенных на зу	Отсутствуют	Дом под снос	Отсутствует	Отсутствует
Прочая существенная информация	---	---	---	---

В рамках данного Отчета, при расчете стоимости земельных участков, были применены следующие корректировки:

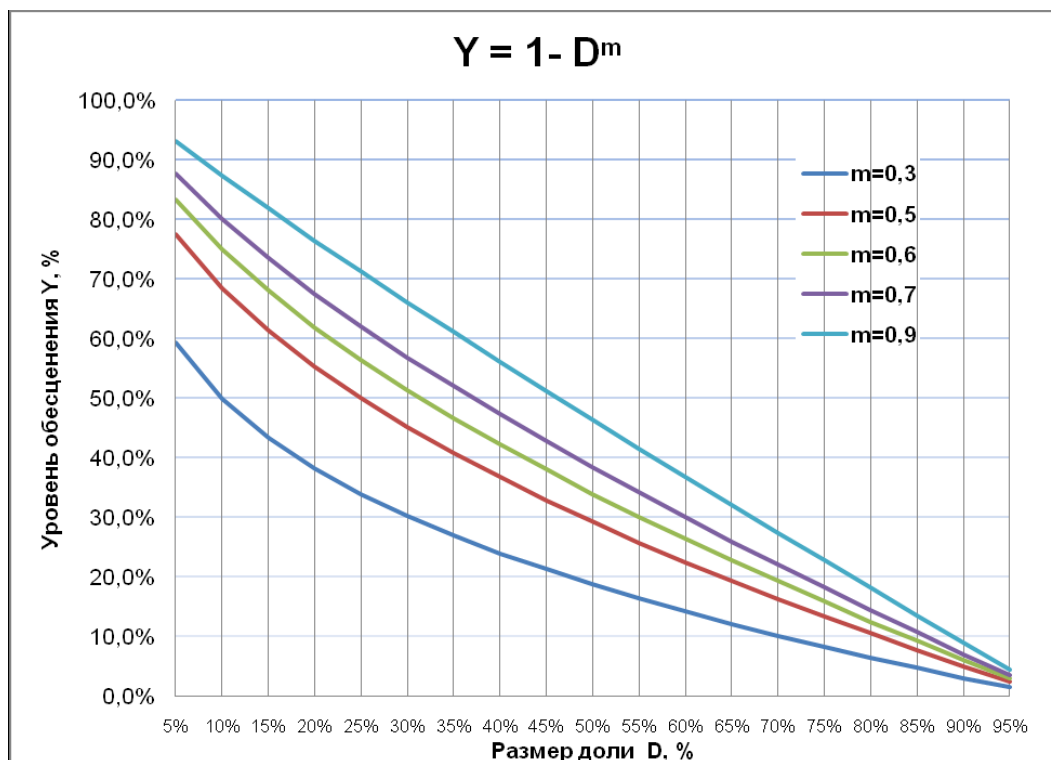
Корректировка на вид права

Применялась ввиду того, что к оценке представлен объект с оформленным правом общей долевой собственности в размере $\frac{1}{2}$ (или доля в праве в размере $\frac{1}{2}$), в то время как в качестве объектов-аналогов выбраны земельные участки, с оформленным полным правом собственности (в размере 100% долей).

Анализ рынка и методология оценки показывают, что различия в виде права оказывают наиболее существенное влияние на стоимость объекта. Корректировка применялась, чтобы отразить влияние различий в указанных характеристиках.

Корректировка определена на основании публикации доцента, к.э.н. Нечаева В.Л., и Раковой Н.В., «Об оценке доли в общей собственности на недвижимость».

Величина корректировки, с учетом категории, назначения земельного участка и величины доли, составила 40%.



Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Ликвидность объекта оценки определена как ниже средней, ввиду качественного показателя таких ценообразующих факторов как локальное местоположение, линия расположения, состояние объекта.

Скидка на торг. Среднее значение из активного рынка.		
Наименование	Значение	Источник
Скидка на торг. Среднее значение из активного рынка.	-8,0%	Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2017 г., Жи-ваев М.В.

Таблица 77

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

Корректировка на местоположение

При расчете стоимости земельного участка, ввиду отсутствия различий в локальном местоположении, в данном случае корректировка не применяется – характеристики расположения для всех объектов идентичны.

Поправка на местоположение объекта				
Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское, дом 196, Участок 2	Нижний Новгород, д. Черемисское, ул. Молодёжная	Нижегородская область, Ждановский, деревня Черемисское	Нижегородская область, Ждановский, деревня Черемисское	Нижегородская область, Ждановский, деревня Черемисское
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Поправка на локальное местоположение объекта				
Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Зеленый город	деревня Черемисское	деревня Черемисское	деревня Черемисское	деревня Черемисское
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на общую площадь объекта

Применялась для корректировки стоимости объектов с существенными различиями в общей площади

Корректировка определялась по формуле:

$$K_{пл} = (S_{оо}/S_{оа})^{K_7} - 1$$

где:

$K_{пл}$ – корректировка на общую площадь объекта

$S_{оо}$ – площадь объекта оценки

$S_{оа}$ – площадь объекта-аналога

K_7 – коэффициент торможения

Коэффициент торможения для земельного участка принят равным -0,124, что соответствует среднему диапазону значений в соответствии с Результатами экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности за 2 квартал 2017 г.

Поправка на общую площадь				
Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9,33	23,00	14,00	14,54	22,60
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на коммуникации

Поправка на коммуникации				
Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
По границе участка проходит линия электропередач, снабжающая поселок	Электричество и газ по границе	Электричество и газ по границе	Электричество и газ в зоне доступа	Электричество и газ в зоне доступа
	-15,00%	-15,00%	-7,00%	-7,00%
Источник	ПЦФКО, "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III Земельные участки" 2016 г.			

Земельные участки под ИЖС				
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,15	1,20	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,16	1,21	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, 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)	1,18	1,15	1,21	

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Поправка на наличие дополнительных улучшений				
Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Источник	ПЦФКО, "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III Земельные участки" 2016 г.			

Корректировка на наличие собственных подъездных путей

Поправка на наличие собственных подъездных путей для Объекта 1,3				
Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
В наличии, участок расположен на первой линии от дороги	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Источник	ПЦФКО, "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III Земельные участки" 2016 г.			

Поправка на наличие собственных подъездных путей для Объекта 2.				
Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Отсутствуют. Подход к участку осуществлен посредством участков с кадастровыми номерами 52:26:0030026:350 и 52:26:0030026:72, 52:26:0030026:465	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
	-18,03%	-18,03%	-18,03%	-18,03%
Источник	ПЦФКО, "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III Земельные участки" 2016 г.			

Таблица 85

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,14	1,31

Согласование результатов корректирования и расчет рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с принятой методикой оценки при согласовании результатов корректирования оценщик в качестве расчетного значения принимают весовые коэффициенты. Расчет стоимости объектов оценки, земельных участков в рамках Сравнительного подхода представлен в Таблицах ниже.

Таблица 5 Определение рыночной стоимости Объектов 1,3 в рамках Сравнительного подхода

Параметр	ОО	1	2	3	4
Аналог (тип объекта)	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Фактическое использование/назначение	Жилое и дачное строительство	Жилое и дачное строительство	Жилое и дачное строительство	Жилое и дачное строительство	Жилое и дачное строительство
Адрес, местоположение в городе, районе.	обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское, дом 196, Участок 2	Нижний Новгород, д. Черемисское, ул. Молодёжная	Нижегородская область, Ждановский, деревня Черемисское	Нижегородская область, Ждановский, деревня Черемисское	Нижегородская область, Ждановский, деревня Черемисское
Стоимость предложения, руб.		1 840 000,00 Р	1 000 000,00 Р	950 000,00 Р	1 800 000,00 Р
Общая площадь, сот.	9,33 / 7,72	23,00	14,00	14,54	22,60
Удельная стоимость, руб./кв.м.	определяется	80 000,00	71 428,57	65 337,00	79 646,02
Качество прав на объект	1/2 доля в праве общей долевой собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Локальное местоположение	Зеленый город	Зеленый город	Зеленый город	Зеленый город	Зеленый город
Состояние и текущее использование	Участок заброшен - земля не возделывается, покрыта сорняками, имеющиеся посадки не окультурены, требуют	Ровный, ухожен, посадки отсутствуют - подготовлен под строительство и благоустройство	Ровный, ухожен, посадки отсутствуют - подготовлен под строительство и благоустройство	Ровный, ухожен, посадки отсутствуют - подготовлен под строительство и благоустройство	Ровный, ухожен, посадки отсутствуют - подготовлен под строительство и благоустройство

	вмешательств			устройство	ство и благоустройство
Коммуникации	По границе участка проходит линия электропередач, снабжающая поселок	Электричество и газ по границе	Электричество и газ по границе	Электричество и газ в зоне доступа	Электричество и газ в зоне доступа
Наличие собственных подъездных путей/ присоединение к автодороге	В наличии, участок расположен на первой линии от дороги	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Наличие дополнительных улучшений, расположенных на зу	Отсутствуют	Отсутствуют	Дом под снос	Отсутствует	Отсутствует
Прочая существенная информация		---	---	---	---
Корректировки	ОО	1	2	3	4
Аналог	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Корректировка на вид права		-40,00%	-40,00%	-40,00%	-40,00%
Скорректированная величина, руб.		48 000,00	42 857,14	39 202,20	47 787,61
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб.		48 000,00	42 857,14	39 202,20	47 787,61
Корректировка на особые условия		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб.		48 000,00	42 857,14	39 202,20	47 787,61
Корректировка на изменение цен во времени		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб.		48 000,00	42 857,14	39 202,20	47 787,61

Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная величина, руб.		44 160,00	39 428,57	36 066,02	43 964,60
Корректировка на Местоположе- ние		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб.		44 160,00	39 428,57	36 066,02	43 964,60
Корректировка на Локальное ме- стоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб.		44 160,00	39 428,57	36 066,02	43 964,60
Корректировка на Площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб.		44 160,00	39 428,57	36 066,02	43 964,60
Корректировка на Коммуникации		-15,00%	-15,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная величина, руб.		37 536,00	33 514,29	33 541,40	40 887,08
Корректировка на наличие Собст- венных подъездных путей		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб.		37 536,00	33 514,29	33 541,40	40 887,08
<i>Вес</i>	<i>1,00</i>	<i>0,25</i>	<i>0,25</i>	<i>0,25</i>	<i>0,25</i>
<i>Средневзвешенная удельная стоимость, руб./сот.</i>	<i>36 369,69</i>				
<i>Стоимость Объекта 1, руб.</i>	<i>169 664,61</i>				
<i>Стоимость Объекта 3, руб.</i>	<i>140 387,01</i>				

Таблица 6 Определение рыночной стоимости Объекта 2 в рамках Сравнительного подхода

Параметр	ОО	1	2	3	4
Аналог (тип объекта)	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Фактическое использование/назначение		Жилое и дачное строительство	Жилое и дачное строительство	Жилое и дачное строительство	Жилое и дачное строительство
Адрес, местоположение в городе, районе.	обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское,, дом № 197, участок 2	Нижний Новгород, д. Черемисское, ул. Молодёжная	Нижегородская область, Ждановский, деревня Черемисское	Нижегородская область, Ждановский, деревня Черемисское	Нижегородская область, Ждановский, деревня Черемисское
Стоимость предложения, руб.		1 840 000,00 Р	1 000 000,00 Р	950 000,00 Р	1 800 000,00 Р
Общая площадь, сот.	10,17	23,00	14,00	14,54	22,60
Удельная стоимость, руб./кв.м.	определяется	80 000,00	71 428,57	65 337,00	79 646,02
Вид прав на объект	1/2 доля в праве общей долевой собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Локальное местоположение	Зеленый город	Зеленый город	Зеленый город	Зеленый город	Зеленый город
Состояние и фактическое использование	Участок заброшен - земля не возделывается, покрыта сорняками, имеющиеся посадки не окультурены, требуют	Ровный, ухожен, посадки отсутствуют - подготовлен под строительство и благоустройство	Ровный, ухожен, посадки отсутствуют - подготовлен под строительство и благоустройство	Ровный, ухожен, посадки отсутствуют - подготовлен под строительство и благоустройство	Ровный, ухожен, посадки отсутствуют - подготовлен под строительство

	вмешательств		устройство		ство и благоустройство
Коммуникации	По границам проходит линия электропередач, снабжающая поселок	Электричество и газ по границе	Электричество и газ по границе	Электричество и газ в зоне доступа	Электричество и газ в зоне доступа
Наличие собственных подъездных путей/ присоединение к автодороге	Отсутствуют. Подход к участку осуществлен посредством участков с кадастровыми номерами 52:26:0030026:350 и 52:26:0030026:72, 52:26:0030026:465	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Наличие дополнительных улучшений, расположенных на зу	Отсутствуют	Отсутствуют	Дом под снос	Отсутствует	Отсутствует
Прочая существенная информация		---	---	---	---
Корректировки	ОО	1	2	3	4
Аналог	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Корректировка на вид прав		-40,00%	-40,00%	-40,00%	-40,00%
Скорректированная величина, руб.		48 000,00	42 857,14	39 202,20	47 787,61
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб.		48 000,00	42 857,14	39 202,20	47 787,61
Корректировка на особые условия		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб.		48 000,00	42 857,14	39 202,20	47 787,61
Корректировка на изменение цен		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

во времени					
Скорректированная величина, руб.		48 000,00	42 857,14	39 202,20	47 787,61
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная величина, руб.		44 160,00	39 428,57	36 066,02	43 964,60
Корректировка на Местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб.		44 160,00	39 428,57	36 066,02	43 964,60
Корректировка на Локальное место- положение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб.		44 160,00	39 428,57	36 066,02	43 964,60
Корректировка на Площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб.		44 160,00	39 428,57	36 066,02	43 964,60
Корректировка на Коммуникации		-15,00%	-15,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная величина, руб.		37 536,00	33 514,29	33 541,40	40 887,08
Корректировка на наличие Собст- венных подъездных путей		-18,03%	-18,03%	-18,03%	-18,03%
Скорректированная величина, руб.		30 767,21	27 470,73	27 492,95	33 514,00
<i>Вес</i>	<i>1,00</i>	<i>0,25</i>	<i>0,25</i>	<i>0,25</i>	<i>0,25</i>
<i>Средневзвешенная удельная стоимость, руб./сот.</i>	<i>29 811,22</i>				
<i>Стоимость Объекта, руб.</i>	<i>151 590,07</i>				

Таблица 7 Полученные результаты рыночной стоимости, округленно

Объект №	Площадь, кв.м.	Стоимость, округленно, руб.
1	933,00	169 700,00
2	1017,00	151 600,00
3	772,00	140 400,00
<i>Итоговая стоимость, руб.</i>	2722,00	461 700,00

7 Доходный подход.

Доходный подход не применялся (см. п. 5 настоящего Отчета).

8 Затратный подход.

Затратный подход не применялся (см. п. 5 настоящего Отчета).

9 Согласование результатов

Применение различных подходов к оценке объекта может привести к получению разных результатов. С целью получения итоговой рыночной стоимости объекта, полученные результаты согласовываются. Для этого рассматриваются преимущества и недостатки каждого из подходов, и на этом основании каждому из результатов оценщиком присваиваются определенные веса. Таким образом, итоговое заключение о стоимости объекта представляет собой средневзвешенное значение результатов, полученных разными подходами.

Основные критерии, по которым сравниваются подходы, следующие:

1. возможность отразить действительные интересы, как потенциального инвестора (покупателя), так и продавца;
2. достоверность и полнота информации, на основе которой проводился анализ;
3. способность конкретного метода учитывать конъюнктуру рынка;
4. способность учитывать конкретные особенности объекта, влияющие на его стоимость;
5. допущения, принятые в отчете.

В отчете вес (**В**) выражается в долях единицы для каждого подхода - доходного (**Вдох**), затратного (**Взат**) и сравнительного (**Вср**). Сумма долей, присвоенных результатам подходов, равна единице. Обработка результатов (подсчет итогового значения стоимости) производится по формуле:

$$С_{рын.} = С_{дох} * В_{дох} + С_{ср} * В_{ср} + С_{зат} * В_{зат}$$

где:

$С_{рын}$ – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$С_{дох}$ – стоимость объекта, полученная в рамках Доходного подхода, руб.;

$С_{ср}$ – стоимость объекта, полученная в рамках Сравнительного подхода, руб.;

$С_{зат}$ – стоимость объекта, полученная в рамках Затратного подхода, руб.;

$В_{дох}$, $В_{ср}$, $В_{зат}$ – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

Так как расчет рыночной стоимости объекта оценки выполнен только одним подходом – Сравнительным, согласование не проводилось. Для результата, полученного Сравнительным подходом, принят вес равный 1,0.

Первый экземпляр

10 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

В итоге, при согласовании выполненных расчетов, с учетом принятых ограничивающих условий и сделанных допущений, округлений, получен следующий результат:

Рыночная стоимость оцениваемых объектов - долей в праве (½) трех земельных участков, расположенных по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, деревня Черемисское, на дату оценки, округленно, составляет:

461 700,00 (Четыреста шестьдесят одна тысяча семьсот) рублей.

В том числе:

- рыночная стоимость доли в праве ½ на земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 933 кв.м., кадастровый номер 52:26:030026:0358, расположенный по адресу: обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское, дом 196, Участок 2, на дату оценки, округленно, составляет:

169 700,00 (Сто шестьдесят девять тысяч семьсот) рублей.

- рыночная стоимость доли в праве ½ на земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1017 кв.м., кадастровый номер 52:26:030026:0350, расположенный по адресу: обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское, дом № 197, участок 2, на дату оценки, округленно, составляет:

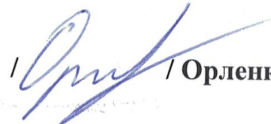
151 600,00 (Сто пятьдесят одна тысяча шестьсот) рублей.

- рыночная стоимость доли в праве ½ на земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 772 кв.м., кадастровый номер 52:26:030026:0359, обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Черемисское, дом 196, Участок 3, на дату оценки, округленно, составляет:

140 400,00 (Сто сорок тысяч четыреста) рублей.

Во избежание неоднозначного толкования результатов оценки и введения в заблуждение пользователя Отчета, Оценщик поясняет, что величина стоимости, приведенная в Отчете, действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя обязательства и не дает никаких гарантий относительно изменения величины стоимости, произошедшей после даты оценки.

Оценщик

 / Орленко С. А.

Генеральный директор
ООО «Регион-Оценка»


 / Носков А. С.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**КОПИИ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: КОПИИ СТРАНИЦ ИНТЕРНЕТ,
АНАЛОГОВ, КОММЕРЧЕСКИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ.**

Аналог №1

Источник информации:

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._izhs_957139115

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The browser's address bar shows the URL: www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._izhs_957139115. The listing title is "Участок 23 сот. (ИЖС)". The price is listed as 1 840 000 ₽. The listing includes a large photo of a grassy field with houses in the background, and a smaller photo of a road. The listing also includes a contact number 8 920 298-30-78 and a button to "Написать сообщение". The listing is categorized as "Частное лицо" (Private person) and "На Авито с октября 2012". The address is "Нижегородская область, Нижний Новгород, д. Черемисское, ул. Молодёжная". The listing also includes a description: "Площадь: 23 сот.; Расстояние до города: 10". The address is "Адрес: Нижний Новгород, д. Черемисское, ул. Молодёжная". The listing also includes a map showing the location of the plot. The listing also includes a description: "Участок 23 сотки под ИЖС в Зелёном городе, д. Черемисское, ул. Молодёжная. Коттеджная застройка. Свет и газ по границе участка. 10 км от Нижнего Новгорода. Рядом лес, храм, освящённый источник, санатории. В деревне магазины, спортивная площадка. Есть возможность выкупа соседнего участка. От собственника. 80 тр. сотки. Торг."

Участок 23 сот. (ИЖС)
№ 957139115, размещено 1 декабря в 07:44 1679 (+4)
Добавить в избранное Добавить заметку

1 840 000 ₽
Кредит под залог

8 920 298-30-78
Написать сообщение

Частное лицо
Частное лицо
На Авито с октября 2012
3 объявления пользователя

Адрес:
Нижегородская область, Нижний Новгород, д. Черемисское, ул. Молодёжная

Площадь: 23 сот.; Расстояние до города: 10

Адрес: Нижний Новгород, д. Черемисское, ул. Молодёжная
Скрыть карту

Участок 23 сотки под ИЖС в Зелёном городе, д. Черемисское, ул. Молодёжная. Коттеджная застройка. Свет и газ по границе участка. 10 км от Нижнего Новгорода. Рядом лес, храм, освящённый источник, санатории. В деревне магазины, спортивная площадка. Есть возможность выкупа соседнего участка. От собственника. 80 тр. сотки. Торг.

Покаловаться

Jeep
УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

Живите с комфортом за городом!
Охраняемый поселок в зеленом городе! Газ, вода, электричество в доме! Своя набережная!
bfrolovsky.ru

Едем к Деду Морозу

Аналог №2

Источник информации:

https://www.avito.ru/zhdanovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1588676698

Скриншоты объявления на Avito.ru.

Участок 14 сот. (ИЖС)
№ 1588676698, размещено 13 декабря в 11:54 1160 (+5)
1 000 000 ₽
Кредит под залог

Добавить в избранное Добавить заметку

8 905 663-37-03
Написать сообщение

Яна
Частное лицо
На Avito с октября 2014
Адрес: Нижегородская область, Ждановский, деревня Черемисское

Площадь: 14 сот.; Расстояние до города: 20

Продам земельный участок с домом. Дом под снос. Газ и свет на границе участка. Участок не затопляет, подъезд хороший крупный год. Деревня жилая. Торг уместен, один собственник. Срочно!

Покалываться

Новый год и Новогодние каникулы. Жми!
Акции, скидки, подарки! Дети бесплатно. Все включено!
chayka-hotel.ru >

Дом «под ключ» в 15 мин. от Н.Новгорода!
Готовый к проживанию Дом в с.Елховка за 2 950 000 р. с отдельной и коммуникациями!
avgst.ru >

Аналог №3

Источник информации: <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/cheremisskoe-derevnya-kstovskiy-rayon-id2439031>

Главная / Продажа земельных участков под ИЖС в Нижегородской обл. / Кстовский район / деревня Черемисское / Объявление № 2439031

Продажа земельного участка под индивидуальное строительство (деревня Черемисское)

Кстовский район, Нижегородская область

950 000 руб.
выгодная ипотека на этот участок

№: 2439031

Район: Кстовский район

Ближайший населённый пункт: деревня Черемисское

Площадь участка: 14,5 сотки

Фото

Карта

Triumf
Триумф-инвестиции
8-915-948-95-94

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует земельный участок под ИЖС по адресу Нижегородская область, Кстовский район,

Отправить сообщение

В избранное Распечатать

Поделись:

Сообщить о нарушении

Подробное описание:

Земельный участок 1454кв. м Категория земель:земли населенных пунктов, разрешенное использование : индивидуальное жилищное строительство. Участок ровный, вокруг построенные дома , В поселке газ, электричество

Дата размещения: 30.03.2018 Дата обновления: 27.12.2018 Просмотров за последние 7 дн.: 6

деревня Черемисское на карте

Участки на ВОЛГЕ
от 25 000 руб. за сотую!

ЗАМКОВЫЙ ГОРА
село безводное

Аналог №4

Источник информации: <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/cheremisskoe-derevnya-kstovskiy-rayon-id1555401>

Главная / Продажа земельных участков под ИЖС в Нижегородской обл. / Кстовский район / деревня Черемисское / Объявление № 1555401

Продажа земельного участка под индивидуальное строительство (деревня Черемисское)

Кстовский район, Нижегородская область

1 800 000 руб.
выгодная ипотека на этот участок

№: 1555401

Район: Кстовский район

Ближайший населённый пункт: деревня Черемисское

Площадь участка: 22,6 сотки

Коммуникации: электричество, газ, водопровод, канализация

Фото

Карта

Марина Владимировна
Прозвоните №1
8-910-391-42-48

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует земельный участок под ИЖС по адресу Нижегородская область, Кстовский район,

Отправить сообщение

В избранное Распечатать

Поделись:

Сообщить о нарушении

Подробное описание:

Есть возможность купить по отдельности 2 участка. Документы на оба участка готовы. Есть разрешение на строительство. Район постройки коттеджей. Район Зеленый город.

Торг уместен да

Дата размещения: 28.07.2015 Дата обновления: 26.12.2018 Просмотров за последние 7 дн.: 8

деревня Черемисское на карте

Участки на ВОЛГЕ
от 135 000 р. только 5 сотками участка!

ИЖС
Участки от 900 руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В
ТОМ ЧИСЛЕ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И
ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, А ТАКЖЕ
ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ,
ЗАКЛЮЧЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ И ДРУГИЕ
ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ (ПРИ ИХ НАЛИЧИИ).







ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ, ОЦЕНЩИКОВ,
ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ЧЛЕНСТВО ОЦЕНЩИКОВ В
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ,
СТРАХОВЫЕ ПОЛИСА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОЦЕНЩИКОВ, СТРАХОВАНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЯ.



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

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

Общество с ограниченной ответственностью "Регион-Оценка"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Регион-Оценка"

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Регион-Оценка"

(фирменное наименование)

09

(дата)

апреля

(месяц прописью)

2003

(год)

за основным государственным регистрационным номером

1 0 3 5 2 0 5 6 4 0 3 6 0

Инспекция МНС России по Приокскому району г.Н.Новгорода

(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя
инспекции МНС России



Т.Е.Шаброва

(подпись, ФИО)

серия 52 №

003014559

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51252-0000013

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «15» июня 2018 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» 603006, г. Нижний Новгород, ул. Ковалихинская, д. 8, т.(831)4387438 Наименование филиала, адрес месторасположения филиала, телефон
СТРАХОВАТЕЛЬ	603137 Н.Новгород, ул. Голованова, д. 49, кв.185 Полное наименование юр.лица / ФИО физ.лица
Лицо, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	☒ Страхователь ООО «Регион-Оценка» Полное наименование юр.лица Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: ☒ рыночной стоимости объекта оценки; ☐ инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; ☐ кадастровой стоимости объекта оценки.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Условия признания факта наступления страхового случая: в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения: в соответствии с п.п. 4.7. - 4.9. Правил страхования
БЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп.11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей Цифрами и прописью
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей Цифрами и прописью
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА	нет, по каждому страховому случаю Цифрами и прописью
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	6 500,00 (Шесть тысяч пятьсот и 00/100) рублей Цифрами и прописью Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «01»июля 2018 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с "01" июля 2018г. по "30" июня 2019г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от « 15 » июня 2018 г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	« 26 » июня 2018 г. город Нижний Новгород

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «Регион-Оценка»
Адрес местонахождения	Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000	Адрес местонахождения	603137 Н.Новгород, ул. Голованова, д. 49, кв.185
Почтовый адрес:	г. Нижний Новгород, ул. Ковалихинская, д. 8	Почтовый адрес:	603009 Н.Новгород, пр. Гагарина, д. 166 офис 325
ИНН	7702263726 КПП 997950001	ИНН	5261037396 КПП 526101001
БИК	42202837	БИК	042202718
Расчетный счет	30101810200000000837	Расчетный счет	40702810810010000967
Банк	ФИЛИАЛ ПАО БАНК ВТБ В Г.НИЖНЕМ НОВОГОРОДЕ, НИЖНИЙ НОВОГОРОД	Банк	ПАО «САРОВБИЗНЕСБАНК»
Кор. счет	30101810200000000837	Кор. счет	30101810422020000718
Представитель Страховщика	Ковтун П.А. Общественный доверенник ООО СК «ВТБ Страхование»	Представитель Страхователя	Носков А.С. Устава
На основании	Доверенности №066/15 от 09.11.2015г.	На основании	Устава
М.П.		М.П.	



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Орленко Светлана Андреевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2215 № 478691, выдан 10.10.2015г.
Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Канавинском р-не
гор. Нижнего Новгорода
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 06 » апреля 2015г., регистрационный № 009411

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

Выдано « 07 » ноября 2018 года.

Президент  С.А. Табакова

0025664 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Орленко Светланы Андреевны

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

о том, что Орленко Светлана Андреевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «06» апреля 2015 г. за регистрационным номером 009411

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 ноября 2018 г.

Дата составления выписки 07 ноября 2018 г.

Исполнительный директор



С.Д. Заякин
(подпись)

С.Д. Заякин

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015343-1

« 26 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Орленко Светлане Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » октября 20 18 г. № 94

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » октября 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 392. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009411 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009411 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Орленко Светлана Андреевна

Паспортные данные: Сер. 2215 №478691 выдан Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Канавинском р-не гор. Нижнего Новгорода (код подразделения - 520-002) 10.10.2015

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 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.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. 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.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия за перевод денег уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Орленко Светлана Андреевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1:
(Начальник отдела страхования, финансово-кредитных и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенностей № 5251432-3/16 от 18.11.2016 г.
и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



