

ООО «Центр оценки «ВЫБОР»

ОТЧЕТ № 256/09/19

об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Кстовский район, деревня Подлесово.

ЗАКАЗЧИК:

АО «ВОКБАНК»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Центр оценки «Выбор»

Дата оценки: 30 сентября 2019 года.

Дата составления отчета: 14 октября 2019 года.



ЦЕНТР ОЦЕНКИ ВЫБОР

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Волго-Вятский банк
ПАО Сбербанк г. Н. Новгород
р/с 40702810242020002542
к/с 30101810900000000603
БИК 042202603 ИНН 5262102305
КПП 526201001 ОГРН 1025203725480

РОССИЯ, 603024, г. Н.Новгород,
ул.Невзоровых, дом 47
т.(831)411-70-22, т./ф.(831) 416-72-11
e-mail: ocenka_vb@sandy.ru
ocenvb@gmail.com

АО «ВОКБАНК»

Исх. №. _____ от _____
На №. _____ от _____

Согласно договору № 256/09/19 от 27 сентября 2019 года ООО «Центр оценки «ВЫБОР» произвело оценку объектов недвижимости:

- земельный участок площадью 101420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:86, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;

- земельный участок площадью 120465 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:81, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;

- земельный участок площадью 2502 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:83, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;

- земельный участок площадью 12141 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:84, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;

- земельный участок площадью 15310 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:85, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;

- земельный участок площадью 149656 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:87, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;

- земельный участок площадью 20000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:88, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;

- Здание административное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 471,3 кв.м, инв. №05307, лит. Б, кадастровый номер: 52:26:0110001:1768, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д. Подлесово.

По нашим данным результат оценки будет использован для принятия управленческих решений. Оценка объектов произведена на основании осмотра и предоставленной Вами документации.

Полная характеристика объектов, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Расчеты произведены в соответствии со стандартами и нормативными документами, регулирующими оценочную деятельность в РФ.

Проведенный анализ и выполненные расчеты, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, позволяют сделать вывод, что **по состоянию на 30 сентября 2019 года рыночная стоимость объектов оценки составляет с учетом округления 4 778 400 (Четыре миллиона семьсот семьдесят восемь тысяч четыреста) рублей с учетом НДС¹, в том числе:**

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта с учетом округления, руб.	
земельный участок площадью 101420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:86, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	839 000	Восемьсот тридцать девять тысяч
земельный участок площадью 120465 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:81, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	997 000	Девятьсот девяносто семь тысяч
земельный участок площадью 2502 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:83, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	20 400	Двадцать тысяч четыреста
земельный участок площадью 12141 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:84, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	99 000	Девяносто девять тысяч
земельный участок площадью 15310 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:85, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	125 000	Сто двадцать пять тысяч
земельный участок площадью 149656 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:87, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	1 240 000	Один миллион двести сорок тысяч
земельный участок площадью 20000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:88, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	178 000	Сто семьдесят восемь тысяч
Здание административное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 471,3 кв.м, инв. №05307, лит. Б, кадастровый номер: 52:26:0110001:1768, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д. Подлесово	1 280 000	Один миллион двести восемьдесят тысяч

Рыночная стоимость объектов оценки без учета НДС² (20%) составляет 4 565 066,67 (Четыре миллиона пятьсот шестьдесят пять тысяч шестьдесят шесть) рублей 67 копеек, в том числе:

¹ Согласно п.2 ст. 146 НК РФ (2 часть), земельные участки не облагаются налогом на добавленную стоимость. Стоимость объекта капитального строительства учитывает НДС

² Согласно п.2 ст. 146 НК РФ (2 часть), земельные участки не облагаются налогом на добавленную стоимость. Стоимость объекта капитального строительства учитывает НДС

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта с учетом округления, руб.	
земельный участок площадью 101420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:86, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	839 000	Восемьсот тридцать девять тысяч
земельный участок площадью 120465 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:81, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	997 000	Девятьсот девяносто семь тысяч
земельный участок площадью 2502 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:83, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	20 400	Двадцать тысяч четыреста
земельный участок площадью 12141 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:84, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	99 000	Девяносто девять тысяч
земельный участок площадью 15310 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:85, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	125 000	Сто двадцать пять тысяч
земельный участок площадью 149656 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:87, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	1 240 000	Один миллион двести сорок тысяч
земельный участок площадью 20000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:88, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	178 000	Сто семьдесят восемь тысяч
Здание административное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 471,3 кв.м, инв. №05307, лит. Б, кадастровый номер: 52:26:0110001:1768, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д. Подлесово	1 066 666,67	Один миллион шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей 67 копеек

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор

Безруков С.В.

СОДЕРЖАНИЕ

2. Задание на оценку	12
3. Заявление о соответствии.....	14
4. Этапы проведения оценки.....	14
5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	15
6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	16
7. Применяемые стандарты оценки.....	17
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	17
9. Основные понятия	18
10. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
10.2. Описание объекта оценки.....	21
10.3. Анализ месторасположения объекта оценки.....	32
11. Анализ рынка объектов оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	39
11.1. Анализ влияния общей политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	39
11.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	47
11.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект	48
11.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости; диапазон значений основных ценообразующих факторов (элементов сравнения)	70
11.5. Срок экспозиции объекта на рынке и анализ ликвидности.....	81
11.6. Сведения об обстоятельствах, обуславливающих определение ликвидационной стоимости объекта.....	83
12. Анализ наиболее эффективного использования	83
13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	84
13.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	84
13.2. Расчет стоимости земельных участков.....	87
13.3. Расчет стоимости объекта капитального строительства.....	106
14. Описание процедуры согласования результатов оценки и итоговое заключение о стоимости.....	115
15. Расчет ликвидационной стоимости объекта.....	117
16. Подписи специалистов, участвовавших в проведении оценки	120
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	121

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки: договор 256/09/19 от 27 сентября 2019 года.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Оценивается право собственности на объекты недвижимости:

- земельный участок площадью 101420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:86, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 120465 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:81, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 2502 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:83, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 12141 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:84, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 15310 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:85, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 149656 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:87, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 20000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:88, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- Здание административное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 471,3 кв.м, инв. №05307, лит. Б, кадастровый номер: 52:26:0110001:1768, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д. Подлесово.

Оцениваемые объекты находятся в собственности ООО «Омега» и в ипотеке у АО «ВОКБАНК»³:

Дата осмотра (обследования) объекта: «30» сентября 2019 года.

Дата оценки (дата, по состоянию на которую оценивается стоимость объекта оценки, дата определения стоимости объекта оценки): «30» сентября 2019 года.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Рыночная стоимость объектов недвижимости определялась с применением одного подхода: сравнительного. Стоимость, рассчитанная с применением данных подходов, представлена в табл. ниже.

³ Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Таблица 1.1. Результаты применения подходов к оценке.

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
земельный участок площадью 101420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:86, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	не применялся	839 392	не применялся
земельный участок площадью 120465 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:81, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	не применялся	997 017	не применялся
земельный участок площадью 2502 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:83, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	не применялся	20 395	не применялся
земельный участок площадью 12141 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:84, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	не применялся	98 965	не применялся
земельный участок площадью 15310 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:85, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	не применялся	124 796	не применялся
земельный участок площадью 149656 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:87, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	не применялся	1 238 613	не применялся
земельный участок площадью 20000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:88, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	не применялся	177 698	не применялся
Здание административное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 471,3 кв.м, инв. №05307, лит. Б, кадастровый номер: 52:26:0110001:1768, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д. Подлесово	не применялся	1 280 097	не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод, что **по состоянию на 30 сентября 2019 года рыночная стоимость объектов оценки** составляет с учетом округления и с учетом НДС (20%)⁴ **4 778 400 (Четыре миллиона семьсот семьдесят восемь тысяч четыреста) рублей⁵**, в том числе:

⁴ Согласно п.2 ст. 146 НК РФ (2 часть), земельные участки не облагаются налогом на добавленную стоимость.

⁵ Согласно п.2 ст. 146 НК РФ (2 часть), земельные участки не облагаются налогом на добавленную стоимость. Стоимость объекта капитального строительства учитывает НДС

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта с учетом округления, руб.	
земельный участок площадью 101420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:86, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	839 000	Восемьсот тридцать девять тысяч
земельный участок площадью 120465 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:81, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	997 000	Девятьсот девяносто семь тысяч
земельный участок площадью 2502 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:83, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	20 400	Двадцать тысяч четыреста
земельный участок площадью 12141 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:84, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	99 000	Девяносто девять тысяч
земельный участок площадью 15310 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:85, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	125 000	Сто двадцать пять тысяч
земельный участок площадью 149656 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:87, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	1 240 000	Один миллион двести сорок тысяч
земельный участок площадью 20000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:88, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	178 000	Сто семьдесят восемь тысяч
Здание административное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 471,3 кв.м, инв. №05307, лит. Б, кадастровый номер: 52:26:0110001:1768, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д. Подлесово	1 280 000	Один миллион двести восемьдесят тысяч

Ликвидационная стоимость объектов оценки по состоянию на 30 сентября 2019 года составляет 3 116 208 (Три миллиона сто шестнадцать тысяч двести восемь) рублей, с учетом НДС (20%)⁶, в том числе:

Объект оценки	Ликвидационная стоимость объекта, руб.	
земельный участок площадью 101420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:86, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	465 000	Четыреста шестьдесят пять тысяч
земельный участок площадью 120465 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:81, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	551 800	Пятьсот пятьдесят одна тысяча восемьсот
земельный участок площадью 2502 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства,	11 284	Одиннадцать тысяч двести восемьдесят четыре

⁶ Согласно п.2 ст. 146 НК РФ (2 часть), земельные участки не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Объект оценки	Ликвидационная стоимость объекта, руб.	
кадастровый номер: 52:26:0110014:83, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово		
земельный участок площадью 12141 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:84, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	54 746	Пятьдесят четыре тысячи семьсот сорок шесть
земельный участок площадью 15310 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:85, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	68 820	Шестьдесят восемь тысяч восемьсот двадцать
земельный участок площадью 149656 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:87, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	682 000	Шестьсот восемьдесят две тысячи
земельный участок площадью 20000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:88, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	97 960	Девяносто семь тысяч девятьсот шестьдесят
Здание административное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 471,3 кв.м, инв. №05307, лит. Б, кадастровый номер: 52:26:0110001:1768, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д. Подлесово	947 200	Девятьсот сорок семь тысяч двести

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.09.1998, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 №360-ФЗ).

Заказчик оценки не уведомил Оценщика о каких-либо ограничениях и пределах применения полученной итоговой стоимости объекта оценки, поэтому Оценщик делает допущение об отсутствии ограничений и пределов применения полученной итоговой стоимости объекта оценки.

Полученный результат достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена Оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем Отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

2. Задание на оценку

2.1. Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: объекты недвижимости:

- земельный участок площадью 101420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:86, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 120465 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:81, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 2502 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:83, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 12141 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:84, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 15310 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:85, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 149656 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:87, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 20000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:88, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- Здание административное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 471,3 кв.м, инв. №05307, лит. Б, кадастровый номер: 52:26:0110001:1768, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д. Подлесово.

Характеристики объекта отражены в следующих документах:

- Свидетельства о государственной регистрации права собственности;
- Прочие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки.

2.2. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: право собственности, ограничения (обременения): ипотека. Оценка производится без учета ограничений (обременений) права.

2.3. Цель и задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений.

2.4. Вид стоимости объектов оценки – рыночная, ликвидационная.

2.5. Дата оценки (дата, по состоянию на которую оценивается стоимость объекта оценки, дата определения стоимости объекта оценки): совпадает с датой осмотра объектов.

2.6. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценка объектов производится без учета имеющихся ограничений (обременений) прав.
- Учитывая цель и задачу оценки, суждение Оценщика о вероятном интервале стоимости не указывается;
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также

экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений;

- Прочие допущения и ограничения, использованные при проведении Оценки, Оценщик указывает в Отчете об оценке.

2.7. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов, если таковые существуют: осмотр производится с использованием фотоаппарата с gps-навигацией, препятствий не было.

2.8. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: Заказчик предоставляет всю необходимую для оценки информацию непосредственно в момент подписания Договора на проведение оценки. Копии материалов должны быть заверены подписью Заказчика – физического лица, либо подписью уполномоченного лица и печатью Заказчика – юридического лица.

2.9. Необходимость привлечения отраслевых экспертов: отсутствует.

2.10. Специальные требования АО «ВОКБАНК» к отчетам об оценке: нет.

3. Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет оценщик Бевза С.М. (далее Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у нее данными:

1. Оценщик занимает независимую позицию и строит свою оценку на непредвзятом учете всех относящихся к делу фактов.

2. Оценщик ставит интересы клиента выше своих и служит ему честно, компетентно и независимо.

3. Содержащиеся в отчете анализ, мнение и заключение принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

4. Утверждения о фактах, представленные в отчете, верны и соответствуют действительности.

5. Оценка была проведена с соблюдением правил деловой и профессиональной этики, в соответствии со стандартами исполнения.

6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.

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

8. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал Оценщику профессиональной помощи в подготовке отчета.

4. Этапы проведения оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

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

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки:

Полное наименование: Акционерное общество «Волго-Окский коммерческий банк».

Сокращенное наименование: АО «ВОКБАНК».

Юридический и фактический адрес: 603005, г.Нижний Новгород, ул. Ульянова, д.26/11. ИНН 5260003429, КПП 526001001.

ОГРН 1025200000528, дата гос. регистрации 06.09.2002.

Оценщики, работающие на основании трудового договора:

Бевза Светлана Михайловна:

Квалификация: оценщик 1 категории.

Номер контактного телефона Оценщика: (831) 4167-211.

Почтовый адрес Оценщика: 603024, г. Нижний Новгород, ул. Невзоровых, д.47 (офис ООО «Центр оценки «Выбор»).

Адрес электронной почты Оценщика: ocenka_vb@sandy.ru.

Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003679-1 от 16 февраля 2018 года. Действует до 16 февраля 2021 года.

Согласно выписке из реестра саморегулируемой организации оценщиков и свидетельству о членстве в саморегулируемой организации оценщиков является членом СРО «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 26 января 2009 года, регистрационный № 005313. Адрес местонахождения СРО «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»: г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2а, оф.1.

Имеет диплом о профессиональной переподготовке ПП № 791044 от «06» мая 2008 года выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценки стоимости предприятия (бизнеса)».

Деятельность оценщика застрахована в ОСАО ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование». Полис обязательного страхования №433-121121/18/0325R/776/00002/18-005313 от 07 сентября 2018 г. Срок действия полиса: с «01» января 2018 года по «30» июня 2020 года. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 300 000 рублей. Полис дополнительного страхования №433-542-030295/19 от 15.05.2019. Деятельность оценщика застрахована в ОСАО ИНГОССТРАХ» Срок действия полиса: с «15» мая 2019 года по «14» мая 2020 года. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 1 000 000 рублей.

Стаж работы в области оценочной деятельности: 11 лет.

Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Выбор» (ООО «Центр оценки «Выбор»).

Местонахождение: 603024, г.Н.Новгород, ул. Невзоровых, 47. Р/с 40702810242020002542 в ПАО Сбербанк г. Н. Новгород. К/с 30101810900000000603, БИК 042202603, ИНН 5262102305, КПП 526201001, ОГРН 1025203725480, дата внесения записи 12.09.2002 г.

Ответственность Исполнителя застрахована по всем видам оценочных услуг в СПАО «Ингосстрах», полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор №433-542-089022/18. Срок действия договора страхования: срок действия с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Франшиза не установлена.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов.

К проведению оценки привлекался Безруков Сергей Владимирович. Квалификация специалиста: Оценщик 1 категории. Документ, подтверждающий получение знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП №401399 от 27 ноября 2000 г. Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета. Степень участия специалиста в проведении оценки: Безруков С.В. осуществлял осмотр объектов оценки.

Обоснование участия. Специалист обладает достаточной квалификацией и является сотрудником ООО «Центр оценки «Выбор».

Иные лица, кроме указанных в отчете Оценщиков, к проведению оценки не привлекались.

Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

ООО «Центр оценки «Выбор» и Оценщик, подготовивший настоящий Отчет об оценке, соответствуют критериям независимости в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.

6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Заключение о стоимости, рассчитанной в рамках настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме, оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав.

3. В обязанности Оценщика не входит обмер земельного участка, зданий и сооружений, а также проведение технического освидетельствования объектов недвижимости. При оценке технического состояния недвижимости и величины физического износа элементов конструкции, Оценщик использует технический паспорт и другую информацию, представленную Заказчиком, а также результаты визуального осмотра. Оценщик выполняет оценку в предположении, что отсутствуют какие-либо скрытые факты, влияющие на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.

4. Оценщик использует сведения из внешних источников, а также документацию, представленную Заказчиком. В Отчете указываются ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. Оценщик не несет ответственность за достоверность этих данных и не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов. Оценщик также не несет ответственность за отсутствие этих данных на сайте, поскольку информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.

5. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений.

6. Итоговая оценка рыночной стоимости объекта оценки действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

7. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.

8. Отчет предназначен исключительно для выше оговоренного использования. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования.

9. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода).

10. Оценщик не производил осмотр объектов – аналогов, использованных в расчетах. Вся информация об объектах-аналогах получена с Интернет-сайтов. Такая информация считается достоверной.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта для оговоренного в Задании использования результатов оценки. Но этот Отчет не является гарантией того, что управленческие решения, принимаемые на основе итоговой оценки, будут наилучшими, и будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.

12. Запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.

13. Все расчеты выполнены в электронных таблицах Excel, поэтому, из-за разницы в округлении, возможны небольшие расхождения в итоговых цифрах.

14. Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

7. Применяемые стандарты оценки

Отчет составлен в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности: Федеральным законом РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» и «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297-299; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327; Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721; Сводом стандартов и правил 2015 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

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

1. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ.
2. Земельный кодекс РФ, принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года.

3. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327.
9. Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
10. Свод стандартов и правил 2015 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
11. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
12. Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Учебно - практическое пособие. М.: Дело, 1998.
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПбГТУ, СПб., 1997г.
14. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В.Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997г.
15. Официальный сайт Правительства Нижегородской области <http://www.government-nnov.ru>.
16. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород, 2018. Под редакцией Лейфера Л.А.
17. Сайт НКО Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт", <https://statrielt.ru/>.
18. Интернет-сайты: <http://www.gipernn.ru>, <http://morisnn.ru>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.bo-nn.ru/> и др.
19. Все прочие источники информации, использованные при написании Отчета, приведены далее в тексте Отчета.

9. Основные понятия⁷

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

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

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

⁷ В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» и «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденные распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 2014 г. № 1744-р, Минэкономразвития России приказами от 20 мая 2015 г. №№ 297-299с; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в последней действующей редакции.

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

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

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

Кадастровая стоимость - это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Объект капитального строительства (ОКС) - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек⁸.

Обременение - право на недвижимость, включающее право на залог, аренду, сервитуты, ограничения, обязательства по договору, право удержания имущества, решение суда об аресте имущества, передачу прав и другие установленные законодательством права, получаемые на недвижимость. Обременения устанавливаются на основе закона или договора. Обременение в общем случае снижает оценку стоимости недвижимости.

Срок экспозиции объекта оценки. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

⁸ "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004)

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

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

Подходы к оценке:

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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.
- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

10. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки⁹

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 52 01 №203489 дата выдачи 10.07.2015 на земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0110014:88.
2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 52 01 №203488 дата выдачи 10.07.2015 на земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0110014:87.
3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 52 01 №203487 дата выдачи 10.07.2015 на земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0110014:86.
4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 52 01 №203440 дата выдачи 10.07.2015 на земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0110014:85.
5. Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 52 01 №203489 дата выдачи 10.07.2015 на земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0110014:84.
6. Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 52 01 №203438 дата выдачи 10.07.2015 на земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0110014:83.
7. Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 52 01 №203436 дата выдачи 10.07.2015 на земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0110014:81.

⁹ Копия перечисленных документов, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

8. Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 52 01 №203437 дата выдачи 10.07.2015 на административное здание с кадастровым номером: 52:26:0110001:1768.

9. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 01.10.2019 №99/2019/287082507 на административное здание с кадастровым номером: 52:26:0110001:1768.

10. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 01.10.2019 №99/2019/287110636 на земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0110014:84.

11. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 01.10.2019 №99/2019/287113487 на земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0110014:85.

12. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 01.10.2019 №99/2019/287110819 на земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0110014:86.

13. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 01.10.2019 №99/2019/287110921 на земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0110014:87.

14. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 01.10.2019 №99/2019/287126313 на земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0110014:88.

15. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 01.10.2019 №99/2019/287255367 на земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0110014:81.

16. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 01.10.2019 №99/2019/287082689 на земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0110014:83.

10.2. Описание объекта оценки

Оценивается право собственности на объекты недвижимости, находящиеся в собственности ООО «Омега»¹⁰ (Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Омега». Сокращенное наименование: ООО «Омега». Адрес: 606033, Нижегородская область, город Дзержинск, территория Бабушкино, 1а. ИНН 5249108450, КПП 524901001. ОГРН 1105249003310, дата гос. регистрации 23.06.2010.):

- земельный участок площадью 101420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:86, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;

- земельный участок площадью 120465 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:81, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;

¹⁰ Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

- земельный участок площадью 2502 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:83, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 12141 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:84, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 15310 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:85, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 149656 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:87, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- земельный участок площадью 20000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:88, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово;
- Здание административное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 471,3 кв.м, инв. №05307, лит. Б, кадастровый номер: 52:26:0110001:1768, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д. Подлесово.

Правоподтверждающие документы перечислены в разделе 10.1 настоящего Отчета и представлены в Приложении к нему.

Сведения об обременениях.

Оцениваемые объекты находятся в ипотеке у АО «ВОКБАНК» см. табл. ниже¹¹.

Таблица 10.2.1

Объект оценки	Номер и дата регистрации права	Номер и дата регистрации обременения
земельный участок площадью 101420 кв.м, кадастровый номер: 52:26:0110014:86	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2728/2 от 24.06.2015 (Собственность)	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2730/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)
земельный участок площадью 120465 кв.м, кадастровый номер: 52:26:0110014:81	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2731/2 от 24.06.2015 (Собственность)	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2732/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)
земельный участок площадью 2502 кв.м, кадастровый номер: 52:26:0110014:83	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2733/2 от 24.06.2015 (Собственность)	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2735/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)
земельный участок площадью 12141 кв.м, кадастровый номер: 52:26:0110014:84	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2736/2 от 24.06.2015 (Собственность)	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2737/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)
земельный участок площадью 15310 кв.м, кадастровый номер: 52:26:0110014:85	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2738/2 от 24.06.2015 (Собственность)	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2740/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)
земельный участок площадью 149656 кв.м, кадастровый номер: 52:26:0110014:87	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2741/2 от 24.06.2015 (Собственность)	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2742/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)
земельный участок площадью 20000 кв.м, кадастровый номер: 52:26:0110014:88	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2743/2 от 24.06.2015 (Собственность)	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2744/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)
здание административное, площадью	№ 52-52/114-52/126/111/2015-	№ 52-52/114-52/126/111/2015-

¹¹ Использованы данные документов, полученных от Заказчика и Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online с сайта <https://rosreestr.ru>

Объект оценки	Номер и дата регистрации права	Номер и дата регистрации обременения
471,3 кв.м, кадастровый номер: 52:26:0110001:1768	2723/2 от 24.06.2015 (Собственность)	2725/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)

Оценка объектов производится без учета ограничения (обременения) права.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	52:26:0110014:86
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.09.2013
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь:	101420
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	171399,8
Дата определения стоимости:	11.09.2013
Дата внесения стоимости:	11.09.2013
Адрес (местоположение):	Нижегородская область, р-н Кстовский, д Подлесово
Дата обновления информации:	17.04.2018
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 52-52/114-52/126/111/2015-2728/2 от 24.06.2015 (Собственность)	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2730/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

Рис. 10.2.1.¹²

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	52:26:0110014:81
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.09.2013
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь:	120465
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	203585,85
Дата внесения стоимости:	11.09.2013
Дата утверждения стоимости:	11.09.2013
Адрес (местоположение):	Нижегородская область, р-н Кстовский, д Подлесово
Дата обновления информации:	18.01.2016
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 52-52/114-52/126/111/2015-2731/2 от 24.06.2015 (Собственность)	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2732/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий].

Рис. 10.2.2.¹³

¹²[**ЦЕНТР ОЦЕНКИ
ВЫБОР**](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZBNc8IgEIZ_Tc9Azd6o-rYjq3Wr1ZyYQgyCU5CMgid9t8XknTsRT2U4bK77-7z7oIUHECq2KfMmZG1YqWLSRrT-TqcoUmIFvM1SiB-xgs0QHMIdxH4uCIYIZD-p98JfD-88jB0_eINxCS4I_AW70GIM5IQj4wwmGwWE13I4g3A_j-sgwCCBHY-hm8VkbXZSk0IA9wK5jmBeb-kL56bmNqvhsByARP6XL_-jjb-FJmZXmUKnccP4YdqbiVIFvEwDuIxRMgRwvEw9kUtcj-P_JnIOgQx2oo2bbOT4KbTFLU9i1SumDa0qc-y00ejLquFML_kxvCC7cSXS4ziKek6jDGqlITqVXV26vz5QChuq0wzxQV13npF2W6Q-UNcGP3qLoDtJlVzKXHPs03VvdmWePM9sym2h-gfKuq4eDq_wHqiccD/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=52:26:110014:86&dbName=firLite®ion_key=152, 2019 год</p>
</div>
<div data-bbox=)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	52:26:0110014:83
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.09.2013
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь:	2502
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4228,38
Дата определения стоимости:	11.09.2013
Дата внесения стоимости:	11.09.2013
Адрес (местоположение):	Нижегородская область, р-н Кстовский, д Подлесово
Дата обновления информации:	17.04.2018
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 52-52/114-52/126/111/2015-2733/2 от 24.06.2015 (Собственность)	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2735/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)
» Найти объект на публичной кадастровой карте	

Рис. 10.2.3.¹⁴

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	52:26:0110014:84
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.09.2013
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь:	12141
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	20518,29
Дата внесения стоимости:	11.09.2013
Дата утверждения стоимости:	11.09.2013
Адрес (местоположение):	Нижегородская область, р-н Кстовский, д Подлесово
Дата обновления информации:	18.01.2016
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 52-52/114-52/126/111/2015-2736/2 от 24.06.2015 (Собственность)	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2737/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)
» Найти объект на публичной кадастровой карте	

Рис. 10.2.4.¹⁵

¹³[¹⁴\[¹⁵\\[https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZBNb8IwDIZ_zc5x2vJ5ywCxiQ3G10Z6idIQutVtWoVvk2v79krYTuwCHRbnYfu3ntVGMDihW_DNPuckrxQsX07jP5utohicRXszXeADkmSxwiOcAux76uCIYYRT_p98JfD9ceQRcf3wTMQnuCLzFexDqTA4Y4CeCSRQsVtPdCMgmhPeXZRAAYLT1M0SljK6KQmpEH2AruRYZEf6QvnpuYma-a4nohEzZcv_6ONv4UmLz4pir1HH8GH5kypaI9oJx0B8Dxo4QjYeRL2qZ-nn0z0TelqjRVjZpm5ykMK0mq-\\]\\(https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZBNb8IwDIZ_zc5x2vJ5ywCxiQ3G10Z6idIQutVtWoVvk2v79krYTuwCHRbnYfu3ntVGMDihW_DNPuckrxQsX07jP5utohicRXszXeADkmSxwiOcAux76uCIYYRT_p98JfD9ceQRcf3wTMQnuCLzFexDqTA4Y4CeCSRQsVtPdCMgmhPeXZRAAYLT1M0SljK6KQmpEH2AruRYZEf6QvnpuYma-a4nohEzZcv_6ONv4UmLz4pir1HH8GH5kypaI9oJx0B8Dxo4QjYeRL2qZ-nn0z0TelqjRVjZpm5ykMK0mq-\\)\]\(https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZDLbsMgEEW_pmvAj7x21InSKm3SvNrgDcIE2UQ2tghU7d8XbFfpJsmiiM3M3JlZ0AKDiBV7FPmzMHsdLFB3Q-TqaoSRCi_kaDSF-xgsUojmEuxh83BSsEEj_0-8Evh9eeRi6_vQmIgnuCLzFexDiTA4pRE8Y4ShYrKa7McSbEL6_LIMAQgS2fgavldF1WQoNyAPcCqZ5gbk_pK-e25ia70YakuApXe5fH2cbX8qsLJ9S5Y7jx7AjVbYCJA4mwWACEXKEaDIKfVGL3M8jfyayDkGMtqJN2-wkuOk0RW3Popcbpg1t6rPs9PG4y2ohzC-5MbxgO_HIEsNRN147jDGlqITqVXV26vz5QChuq0wzxQV13npF2W6Q-UNcGP3qLoDtJlvzKXHpS03VvdmWePM9sym2h-gfKuqUXj1_wCznvVw/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=52:26:110014:83&dbName=firLite®ion_key=152, 2019 год</p>
</div>
<div data-bbox=\)](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZBNb8IwDIZ_zc5x2vJ5ywCxiQ3G10Z6idIQutVtWoVvk2v79krYTuwCHRbnYfu3ntVGMDihW_DNPuckrxQsX07jP5utohicRXszXeADkmSxwiOcAux76uCIYYRT_p98JfD9ceQRcf3wTMQnuCLzFexDqTA4Y4CeCSRQsVtPdCMgmhPeXZRAAYLT1M0SljK6KQmpEH2AruRYZEf6QvnpuYma-a4nohEzZcv_6ONv4UmLz4pir1HH8GH5kypaI9oJx0B8Dxo4QjYeNTy1TP4_-mchbBDXayiZtk5MUptVkIT3LTm64Nquyznmr743arJbS_JJrlzK-k18ugaPRIGwxhSyIKpTVcmpp9ecDqYQtE82VkMx56xRFs0HiD3FhdKu7AJpN8jQzlx6XtsJY3ZnlTPbMetyf4D8rSyH4dX_A0wgoq0!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=52:26:110014:81&dbName=firLite®ion_key=152, 2019 год</p>
</div>
<div data-bbox=)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	52:26:0110014:85
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.09.2013
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь:	15310
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	25873,9
Дата определения стоимости:	11.09.2013
Дата внесения стоимости:	11.09.2013
Адрес (местоположение):	Нижегородская область, р-н Кстовский, д Подлесово
Дата обновления информации:	17.04.2018
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 52-52/114-52/126/111/2015-2736/2 от 24.06.2015 (Собственность)	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2740/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

Рис. 10.2.5.¹⁶

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	52:26:0110014:87
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.02.2014
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь:	149656
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	252918,64
Дата определения стоимости:	17.02.2014
Дата внесения стоимости:	17.02.2014
Адрес (местоположение):	Нижегородская область, р-н Кстовский, д Подлесово
Дата обновления информации:	17.04.2018
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 52-52/114-52/126/111/2015-2741/2 от 24.06.2015 (Собственность)	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2742/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)
Особые отметки	
Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства]	

Рис. 10.2.6.¹⁷

xZdnLDtWF1dc5bfW UZrWU5pdcG5HxnfxCTwII9xijClkKVWnqpJT688HUGlbJporlZnzlimKZoPEH-LC6FZ3ATSb5GlmLj0ubYWxujPLa2e2Y9bl_gD5W1kOw6v_B1q3wgU!p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=СZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=52:26:110014:84&dbName=firLite®ion_key=152, 2019 год

¹⁶

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	52:26:0110014:88
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.02.2014
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь:	20000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	33800
Дата внесения стоимости:	17.02.2014
Дата утверждения стоимости:	17.02.2014
Адрес (местоположение):	Нижегородская область, р-н Кстовский, д. Подлесово
Дата обновления информации:	18.01.2016
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 52-52/114-52/126/111/2015-2743/2 от 24.06.2015 (Собственность)	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2744/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)
▼ Особые отметки	
Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незаказидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства]	

Рис. 10.2.7.¹⁸

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	52:26:0110001:1768
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.02.2014
Площадь ОКСа:	471,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3455529,18
Дата внесения стоимости:	28.02.2014
Дата утверждения стоимости:	19.06.2012
Дата определения стоимости:	18.07.2014
Адрес (местоположение):	Нижегородская область, Кстовский район, д.Подлесово
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, ЗДАНИЕ АДМИНИСТРАТИВНОЕ)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
Дата обновления информации:	07.12.2018
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	52:26:00 00 00:0000:05307:5
Инвентарный номер:	05307
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 52-52/114-52/126/111/2015-2723/2 от 24.06.2015 (Собственность)	№ 52-52/114-52/126/111/2015-2725/1 от 24.06.2015 (Залог в силу закона)

Рис. 10.2.8.¹⁹

¹⁸[¹⁹\[https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLbslwEPyanm0HEh43FxCtaKG8WpyL5ZhVEpQ4kbGr9u9rJ6 noBTjU8mVnZ2dmF8XogGILPvNUMLxSonA1iyM-X dnZNI ni maDDB9pgvSI3OMdyH6uEIYERT_Z94R_Dy-8ih28_FNI0lwh-Aj3jNhLuSAY_JECe0Hi9V0N8J008PvL8sgwJigrdeQITK6KgrQid3gLQgtMyr9IX333NTcfNeA2IRO-XL_-jjb-FZi8-KYq9T5eBlx5MqWiXBOljGmBAXgozJIBr6tobUK7I_mqI1YUZbaGCbnECalpNV9gwd3QhteF2d85YfjlpUA5hf79rITozgywFhFI3C1saYAkPQH atKtm1CX4CStky0UBK4y9YximaHxJ_i4tEt7wrcbJKmmbnMONhKY3UXVtQubOdZL_sDzt_Kcti7-\]\(https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLbslwEPyanm0HEh43FxCtaKG8WpyL5ZhVEpQ4kbGr9u9rJ6 noBTjU8mVnZ2dmF8XogGILPvNUMLxSonA1iyM-X dnZNI ni maDDB9pgvSI3OMdyH6uEIYERT_Z94R_Dy-8ih28_FNI0lwh-Aj3jNhLuSAY_JECe0Hi9V0N8J008PvL8sgwJigrdeQITK6KgrQid3gLQgtMyr9IX333NTcfNeA2IRO-XL_-jjb-FZi8-KYq9T5eBlx5MqWiXBOljGmBAXgozJIBr6tobUK7I_mqI1YUZbaGCbnECalpNV9gwd3QhteF2d85YfjlpUA5hf79rITozgywFhFI3C1saYAkPQH atKtm1CX4CStky0UBK4y9YximaHxJ_i4tEt7wrcbJKmmbnMONhKY3UXVtQubOdZL_sDzt_Kcti7-\)](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZBNc8IgEIZ_Tc9AEjV6o9GxHVutX63kwhBkEpyEZBA67b8vJO nYi3oow2V3393n3QUoIBUsU-ZMyNrxUoXk3RI5-tohplILeZrNIL4GS9QiOYQ7gbg46ZghUD6n34n8P3wysPQ9ac3EUlwR-At3oMQZ3JEIXrCCEfBYIXdiSHehPD9ZRkEECKw9TN4rYyuy1JoQB7gVjDNC8z9IX313MbUfDcCkARP6XL_-jjb-FJmZXmUKnccP4YdqbiVIINgEgwnECFhICzx7Ita5H4e-TORdQhitBVt2mYnwU2nKWp7Fr3cMG1oU59lpx-Mu6wWwvySG8MLthNfLhGHozjsMMAUohKqV9XZqfPnA6G4rTLNFBfUeesVZbtB5g9xYfSruwC2m8i8MJcel7bcWN2bZY0z2Oban-A8q2q4vDq_wGkNQ3S/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectData Controller==/?object_data_id=52:26:110014:88&dbName=firLite®ion_key=152, 2019 год</p>
</div>
<div data-bbox=)

Данные по балансовой стоимости объектов оценки: отсутствуют.

Характеристика земельных участков²⁰.

Оцениваемые участки расположены по адресу: Нижегородская обл., р-н Кстовский, д. Подлесово.

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

Расположение оцениваемых земельных участков на Публичной кадастровой карте представлено ниже (<http://pkk5.rosreestr.ru>). Часть участков расположены смежно между собой: участки с кадастровыми номерами: 52:26:0110014:86, 52:26:0110014:87, 52:26:0110014:88. 52:26:0110014:81. Еще три небольших участка расположены отдельно.

Окружение оцениваемых объектов: земельные участки сельскохозяйственного назначения; земельные участки, покрытые лесом; территория д. Подлесово (на расстоянии около 1 км).

Рельеф участков относительно спокойный.

Общая транспортная доступность: удовлетворительная. К объектам ведет дорога с твердым покрытием, проходящая мимо д. Подлесово. До федеральной трассы М-7 – около 7 км. На территории участков с кадастровыми номерами: 52:26:0110014:86, 52:26:0110014:87, 52:26:0110014:88. 52:26:0110014:81 сохранились асфальтированные проезды. Остальные три участка расположены на расстоянии 60-300м от них, они расположены обособленно и имеют худшую транспортную доступность.

На этих участках ранее размещались объекты Подлесовской птицефабрики, то есть находились объекты капитального строительства производственно-складского назначения и были подведены коммуникации. На дату оценки часть ОКС разрушены, сохранились фрагменты конструкций. На участке с кадастровым номером 52:26:0110014:86 расположено оцениваемое здание административного назначения.

Оценка земельных участков производится без учета объектов капитального строительства, расположенных на них (за исключением, административного здания, оценка которого производится в рамках данного Отчета).

n8ApL6jUg!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=

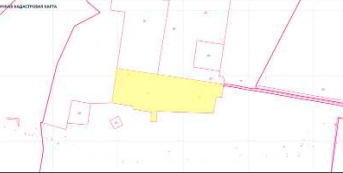
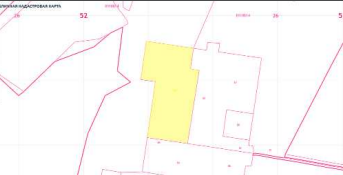
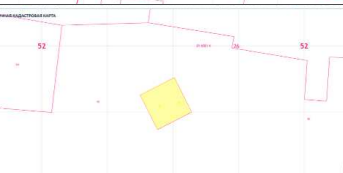
=/?object_data_id=52:26:110001:1768&dbName=firLite®ion_key=152, 2019 год

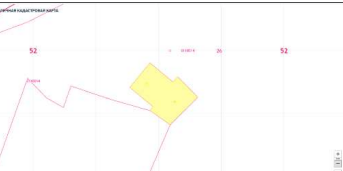
²⁰ Использованы данные раздела 10.1 настоящего Отчета и Публичной кадастровой карты, визуального осмотра объектов.



Рис. 10.2.9. Местоположение объектов оценки на публичной кадастровой карте

Таблица 10.2.2. Характеристика оцениваемых объектов.

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Категория	Разрешенное использование	Объект оценки на Публичной кадастровой карте, http://pkk5.rosreestr.ru	Кадастровая стоимость, руб.	Дата постановки на кадастровый учет	Транспортная доступность	Форма участка
1	Земельный участок	52:26:0110014:86	101 420	земли сельскохозяйственного назначения	для размещения объектов сельскохозяйственного производства		171 399,80	11.09.2013	удовлетворительная	многоугольная
2	Земельный участок	52:26:0110014:81	120465	земли сельскохозяйственного назначения	для размещения объектов сельскохозяйственного производства		203 585,85	11.09.2013	удовлетворительная	многоугольная
3	Земельный участок	52:26:0110014:83	2502	земли сельскохозяйственного назначения	для размещения объектов сельскохозяйственного производства		4 428,38	11.09.2013	удовлетворительная	четырёхугольная, близкая к квадратной
4	Земельный участок	52:26:0110014:84	12141	земли сельскохозяйственного назначения	для размещения объектов сельскохозяйственного производства		20 518,29	11.09.2013	удовлетворительная	четырёхугольная, близкая к квадратной

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Категория	Разрешенное использование	Объект оценки на Публичной кадастровой карте, http://pkk5.rosreestr.ru	Кадастровая стоимость, руб.	Дата постановки на кадастровый учет	Транспортная доступность	Форма участка
5	Земельный участок	52:26:0110014:85	15310	земли сельскохозяйственного назначения	для размещения объектов сельскохозяйственного производства		25 873,9	11.09.2013	удовлетворительная	многоугольная
6	Земельный участок	52:26:0110014:87	149656	земли сельскохозяйственного назначения	для размещения объектов сельскохозяйственного производства		252 918,64	17.02.2014	удовлетворительная	многоугольная
7	Земельный участок	52:26:0110014:88	20000	земли сельскохозяйственного назначения	для размещения объектов сельскохозяйственного производства		33 800	17.02.2014	удовлетворительная	четырехугольная, близкая к квадратной

Характеристика объекта капитального строительства.²¹

Адрес объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д.Подлесово.

К объекту ведет дорога с твердым покрытием.

Наименование объекта: здание административное.

Инвентарный номер: 05307.

Условный номер: 52:26:000000:0000:05307:Б.

Кадастровый номер: 52:26:0110001:1768.

Кадастровая стоимость: 3 455 529,18 рублей.

Дата постановки на учет: 28.02.2014.

Год постройки: н/д.

Литер Б.

Площадь объекта: 471,3.

Этажность: 2

Строительный объем: н/д.

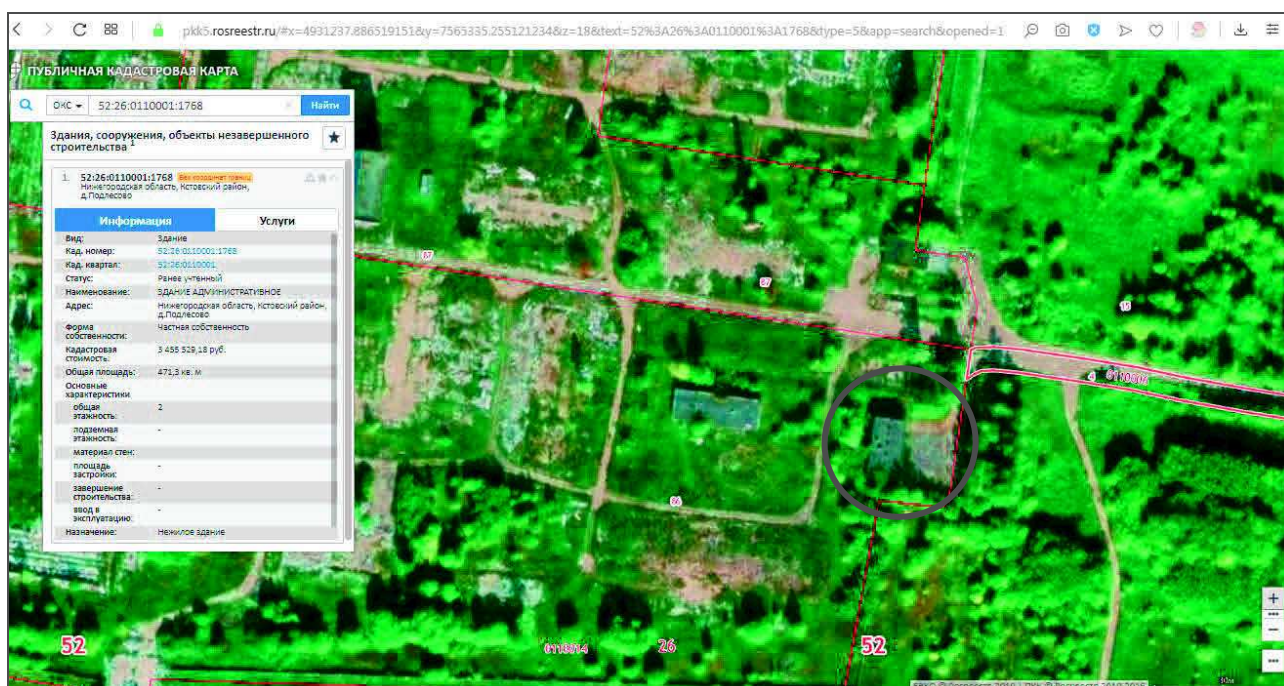


Рис. 10.2.10. Расположение объекта на Публичной кадастровой карте²².

Таблица 10.2.3. Количественные и качественные характеристики элементов объекта оценки.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Состояние конструктивных элементов
Фундамент	н/д	
Стены / перегородки	кирпичные/ кирпичные	Трещины. Следы промерзания, грибок
Перекрытия и покрытия	Ж/б	Местами выпадение заделки швов между плитами перекрытия. Единичные места протечек.
Кровля	Рулонная	Повреждение местами
Проемы	Оконные – пластиковые стеклопакеты, Дверные: внутренние – деревянные, частично отсутствуют; наружные металлопластик, металлические	Пластиковые стеклопакеты без видимых дефектов. Отсутствуют косяки, подоконники. Дверные полотна внутри здания

²¹ Использованы данные раздела 10.1 настоящего Отчета, Публичной кадастровой карты и визуального осмотра объекта.

²²<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4931237.886519151&y=7565335.255121234&z=18&text=52%3A26%3A0110001%3A1768&type=5&app=search&opened=1>, 2019 год.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Состояние конструктивных элементов
		загрязнены и повреждены.
Полы	Керамическая плитка, линолеум, деревянный	Массовое повреждение декоративного покрытия пола.
Отделка	Внутренняя отделка – штукатурка, окраска, плитка на стенах. Потолки – окраска.	Массовое повреждение декоративного покрытия стен и потолка. Трещины на поверхности штукатурного слоя.
Коммуникации	Электричество, отопление, водопровод и канализация.	Инженерные приборы демонтированы. Инженерные коммуникации не функционируют.

Техническое состояние.

Визуальный осмотр объекта оценки показал, что здание находится в не вполне удовлетворительном состоянии то есть «Требующее ремонта отдельных конструктивных элементов», см. табл. ниже. Согласно приведенным данным, состоянию объекта соответствует износ 41-60 %.

Таблица 10.2.4. Характеристика технического состояния²³.

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Коэфф.(степень) износа, %
Новое	Построенное, но неэксплуатирующееся	0-5
Хорошее	Бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта	5-20
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации и требующее незначительного ремонта	21-40
Не вполне удовлетворительное	Требующее ремонта отдельных конструктивных элементов	41-60
Не удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, пригодное для эксплуатации, но требующее значительного ремонта	61-80
Ветхое	Требующее капитального ремонта или замены базовых конструктивных элементов (реконструкции)	81-90
Непригодное к эксплуатации, аварийное	Использованное на 100% своей полезной жизни, ценность которого в стоимости «скрапа» (повторно используемого материала)	90 и выше

Коммуникаций нет. Частично внутренних дверей нет. Внутренняя отделка помещений требует восстановления (см. фотоматериалы из Приложения).

Текущее использование объектов.

Оцениваемый объект капитального строительства не используется. Для его функционирования необходимо проведение ремонта, ревизии коммуникаций.

На оцениваемых земельных участках находятся остатки строений производственно-складского назначения.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки и существенно влияющие на их стоимость: не выявлены.

10.3. Анализ месторасположения объекта оценки

Характеристика региона²⁴

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

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

²³ Справочника по строительным работам. М: «Спектр», 1998г

²⁴ Использованы материалы Официального сайта Правительства Нижегородской области <http://www.government-nnov.ru/>, 2019 год.

Численность населения Нижегородской области на 1 января 2019 года составила 3 млн 215 тыс. человек.

Плотность населения: 41,95 человека/км² (2019), удельный вес городского населения: 80,03 % (2019).²⁵

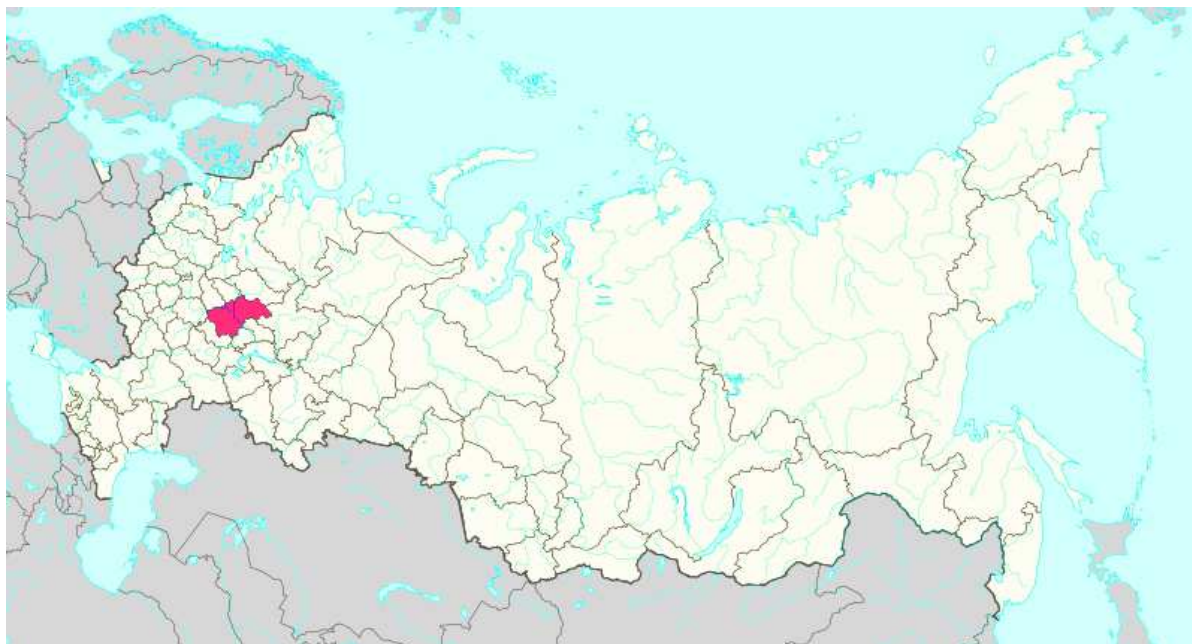


Рис. 10.3.1. Расположение Нижегородской области на карте России.

Нижегородская область — это одна из наиболее крупных центральных областей России. Ока и Волга разделяют территорию Нижегородской области на два, почти равных по величине физико-географических района: справа к берегам этих рек спускается северо-западный край Приволжской возвышенности, слева простираются низменные песчаные равнины. Территория Нижегородской области, находясь на стыке разных природных зон, в целом имеет переходные черты, отличаясь значительным разнообразием природных условий. Они различаются по ландшафту, геологическим и климатическим условиям, по почвам, растительному покрову, животному миру.

На территории области выявлены многие виды минерально-сырьевых ресурсов: титан, цирконий, редкие металлы и редкоземельные элементы, каменная соль, формовочные и стекольные пески, тугоплавкие и огнеупорные глины и др. Из топливно-энергетического сырья на территории области следует выделить торф, а основные минерально-сырьевые ресурсы региона относятся к группе строительных материалов.

Леса Нижегородской области занимают почти половину территории и распределяются на территории региона крайне неравномерно. Большая часть лесных земель сосредоточена в северной части области, за Волгой. Их освоение долго задерживалось.

Климат в Нижегородской области умеренно-континентальный. Зима холодная, продолжительная и многоснежная, а лето - сравнительно теплое.

По территории области проходит северная граница знаменитого русского чернозема. Европейская темнохвойная тайга к югу сменяется смешанными и широколиственными лесами, появляются большие массивы луговых степей.

Город Нижний Новгород – административный центр области - крупный транспортный узел. С 2001 года Нижний Новгород – столица Приволжского федерального округа.

Нижегородская область - одна из самых больших в Европейской части Российской Федерации. По площади она превосходит некоторые государства Европы, например, Бельгию (30,5 тыс. кв. км), Данию (43 тыс. кв. км.), Нидерланды (41,2 тыс. кв. км).

²⁵ По данным сайта Википедия: <https://ru.wikipedia.org>, 2019 год



Рис. 10.3.2. Нижегородская область.

Многие экономические особенности Нижегородской области обусловлены его территориальной близостью к развитым региональным рынкам России – центральному (Москва и Московская область) и средневолжскому (Татарстан, Самарская область). Кроме того, в регионе хорошо развита транспортная инфраструктура: через него проходят крупные автомобильные и железнодорожные магистрали, связывающие европейскую часть страны с Уралом и Сибирью, а также главная водная артерия России – река Волга.

Исторически в Нижегородской области сформировался комплексный транспортный узел: более 12 тысяч км автомобильных дорог, с плотностью в два раза выше, чем в среднем по России; 1300 км железнодорожных путей, при плотности железнодорожных путей общего пользования в три раза выше среднероссийского уровня; речной грузовой узел и пассажирский порт, около 900 км внутренних водных путей; международный аэропорт.

Для инвесторов важен и такой фактор, как большая численность населения области и соответственно немалые объемы внутреннего рынка.

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов РФ. Хотя область не обладает значительными сырьевыми ресурсами, экономика региона стабильно развивается. Доля Нижегородской области в формировании совокупного ВРП регионов РФ составляет 1,7%.

Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей промышленности в экономике. По объему отгружаемой обрабатывающими предприятиями произведенной продукции область уверенно входит в первую десятку российских регионов (по итогам 2017 года занимала 7 место).

Область обладает уникальным научно-техническим потенциалом в сочетании с мощной образовательной базой. По оценкам независимых экспертов Нижегородская область занимает 4 место в Российской Федерации по инновационному потенциалу (после Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга).

Значительный вклад в экономику области вносит малый и средний бизнес. Численность занятых в этой сфере, по оценке, в 2017 году составляла 29,6% от общего числа занятых в экономике области. Малый (включая индивидуальных предпринимателей) и средний бизнес формируют почти четверть валового регионального продукта.

Условия для ведения бизнеса.

По условиям и стоимости ведения бизнеса Нижегородская область является более привлекательной, чем многие регионы России.

Стоимость аренды коммерческой недвижимости и покупки земли в Нижегородской области ниже, чем в Московской, Ленинградской, Калининградской областях и ряде других регионов европейской части России.

Относительно низкий уровень оплаты труда при значительной доле квалифицированного персонала в сравнении с другими регионами.

Хорошо развитая финансовая и телекоммуникационная инфраструктура.

Относительно благоприятные условия для ведения предпринимательской деятельности.

Промыленно-экономическое зонирование территории

По уровню развития промышленности область входит в пятерку ведущих регионов России. Размещение промышленности отличается высокой степенью концентрации производства. На территории зоны сосредоточено большинство транспортных магистралей области, инженерных коммуникаций и сооружений.

Лесное Заволжье характеризуется низкой плотностью населения и наличием большого количества лесных площадей (лесистость территории более 70%). Основу промышленного производства зоны составляет лесная и деревообрабатывающая промышленность. Сельскохозяйственное производство, в силу природных особенностей, развито слабо и специализируется на производстве молока, мяса, картофеля и льна. Транспортное обслуживание и инженерная инфраструктура зоны развиты слабо.

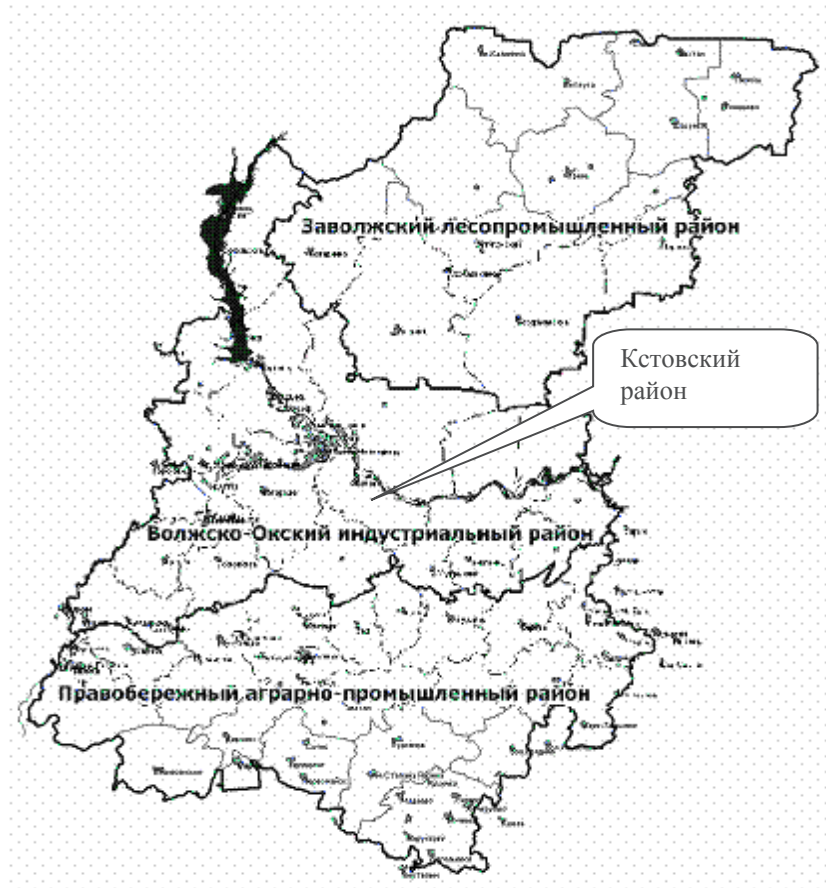


Рис. 10.3.3.²⁶ Карта зонирования Нижегородской области

Основной отраслью промышленного комплекса области является машиностроение. Машиностроительная промышленность представлена предприятиями автомобильной, станкостроительной и инструментальной, авиационной, судостроительной промышленности, химического и нефтяного машиностроения, приборостроения, тракторного и сельскохозяйственного машиностроения, оборонной и радиоэлектронной промышленности.

²⁶ <http://www.government-nnov.ru/?id=2510>, Официальный сайт Правительства Нижегородской области, 2018 год

Предприятия машиностроительной отрасли расположены практически в каждом районе области.

Климатические условия области в целом вполне благоприятные для развития многоотраслевого и высокопродуктивного сельскохозяйственного производства, все возделываемые в области сельскохозяйственные культуры могут давать хороший урожай.

В Правобережье области распространены более ценные в сельскохозяйственном отношении почвы - черноземы, темно-серые и серые лесные, являющиеся базой для производства товарного зерна. Для повышения плодородия все без исключения почвы нуждаются в улучшении агротехники и внесении минеральных и органических удобрений. Почвы Правобережья сильно подвержены водной эрозии и нуждаются в регулярном проведении противоэрозионных мероприятий. На значительных площадях Левобережья распространены кислые почвы, нуждающиеся в известковании.

Краткая характеристика района, в котором расположены объекты оценки²⁷

Кстовский район расположен в центральной части Нижегородской области Приволжского Федерального округа, простирается вдоль правого берега реки Волги и находится к юго-востоку от Нижнего Новгорода. На севере район граничит с Борским районом, на востоке-с Лысковским, на юго-востоке-с Большемурашкинским, на юге-с Дальнеконстантиновским, на западе - с Богородским районом и на северо-западе-с Нижним Новгородом. Расстояние по автомагистрали от границы районного центра г.Кстово до границы областного центра г. Нижнего Новгорода составляет 13 км.

Административный центр-г.Кстово, крупные населенные пункты — с.Большая Ельня, с.Ближнее Борисово, д.Афонино, д.Чернуха, с.Работки.

Численность постоянного населения (по состоянию на 2019 год) – 124,074 тыс. чел., из них 57% - это городское население. Численность населения из года в год имеет положительную динамику. Плотность населения – около 100 чел. на 1 кв. км.

С начала 70-х гг. г. Кстово является городом с развитой нефтеперерабатывающей, энергетической и строительной индустрией, а также транспортной инфраструктурой, речным портом на Волге, центром пригородного сельскохозяйственного района, снабжающего г. Н. Новгород картофелем, овощами и продуктами животноводства.

Транспорт. По территории района проходят две автомагистрали федерального значения: Москва-Нижний Новгород - Уфа и Нижний Новгород – Саратов. Кстовский район находится на железнодорожной ветке, идущей от станции Ройка и связывающей его с Арзамасским направлением Горьковской железной дороги. В черте города расположены 2 железнодорожные станции – Зелецино и Кстово, обслуживающие предприятие ООО «ЛУКОЙЛ-Нижегородснефтеоргсинтез». Имеются внутренние судоходные пути - грузовые порты на р. Волга. Расстояние по автомагистрали от границы районного центра г. Кстово до границы областного центра г. Нижнего Новгорода 13 км (время в пути составляет 20 минут), до международного аэропорта «Стригино» г. Н.Новгорода – 49 км, до Москвы - 436 км.

Климатические условия. Климат умеренно континентальный. Средняя температура января -12 °С, июля +19 °С. Осадков выпадает около 500 мм в год. Вегетационный период – 135-140 дней.

Земельные ресурсы. Основными почвами района являются серые лесные глинистые и среднесуглинистые почвы. Общая площадь территории Кстовского района составляет 122,664 тыс.га, в т.ч. 5,9 тыс. га (4,8% от всей территории района) – земли в черте города Кстово. Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 70 тыс. га, из них фактически используемых около 53 тыс. га, на них приходится 43,2 % общей площади района.

²⁷ Материал сайта Администрации Кстовского муниципального района <http://kstovo-adm.ru/index.php?id=2>, <http://kstovo-adm.ru/index.php?id=14>, <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD>, https://ru.wikipedia.org/wiki/Кстовский_район, <https://nn-invest.com/about/municipality/investitsionnye-pasporta-munitsipalnykh-rayonov/>, 2019 год.

Природные ресурсы. На территории района имеются следующие запасы природных ресурсов:

- строительные пески (Безводнинское, «Ветчак», «Михальчиково», Подновское, «Кадницкий пережат», «Затон Волжский»);
- кирпично-черепичное сырье (Афонинское II, Старкинское, Работкинское, Абатуровское»).

Имеются перспективные запасы карбонатных пород, гипса, ангидрида и прогнозные ресурсы торфа.

Кстовский район богат минеральными водами. На его территории находится два месторождения лечебно-столовых минеральных вод - "Зеленый Город" и "Зименковское".

Лесные ресурсы невелики. Общая площадь лесных земель - 4,3 тыс. га. На территории района произрастают березовые и осиновые леса с примесью дуба, сосны и ели, появившиеся, главным образом, на месте широколиственных лесов. Все леса рекреационного назначения. Степная зона сплошь распахана. Пойменные луга района отличаются богатым травостоем и являются отличными естественными кормовыми угодьями.

По данным Министерства экономики Нижегородской области по итогам 2008-2018гг. Кстовский район стабильно занимает первое место в рейтинге Нижегородской области по совокупной оценке уровня социально-экономического развития муниципальных районов и городских округов.

За 2018 год было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по полному кругу предприятий и организаций Кстовского района на сумму 496 489 млн. руб.

За 2018 год объем инвестиций в основной капитал предприятий Кстовского района составил 17,3 млрд. руб.

Среднемесячная заработная плата в организациях района составила 34 441,7 руб., по величине заработной платы Кстовский район стабильно занимает 2 место после г. Н.Новгорода среди городских округов и муниципальных районов Нижегородской области.

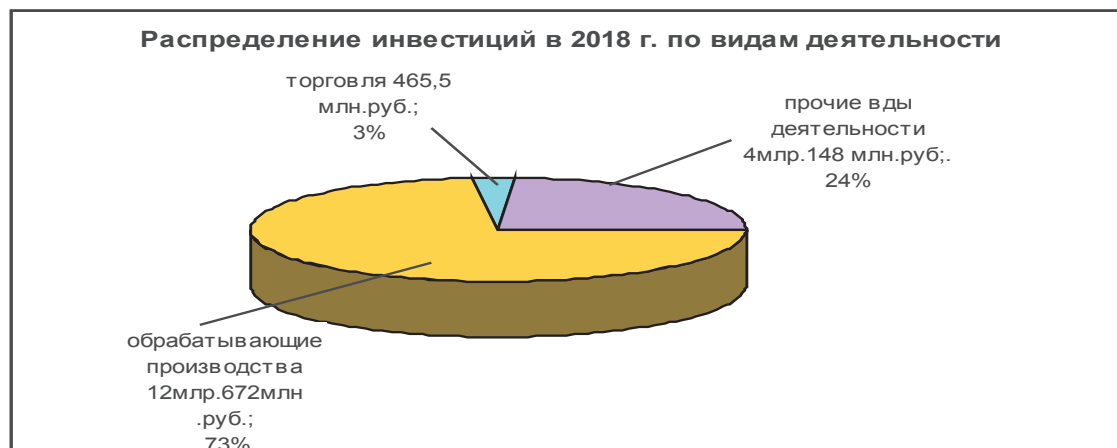


Рис.10.3.4.²⁸

²⁸ <https://nn-invest.com/about/municipality/investitsionnye-pasporta-munitsipalnykh-rayonov/>, 2019 год.

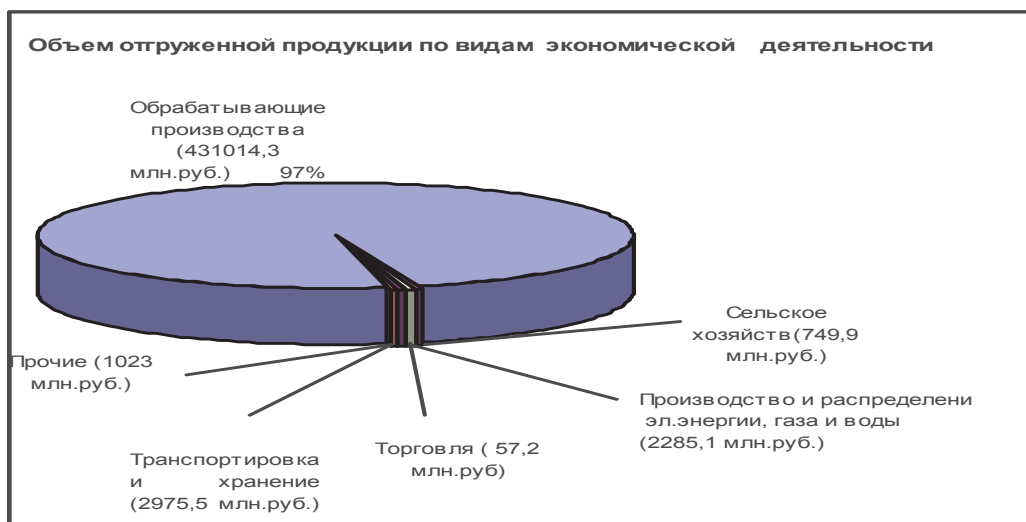


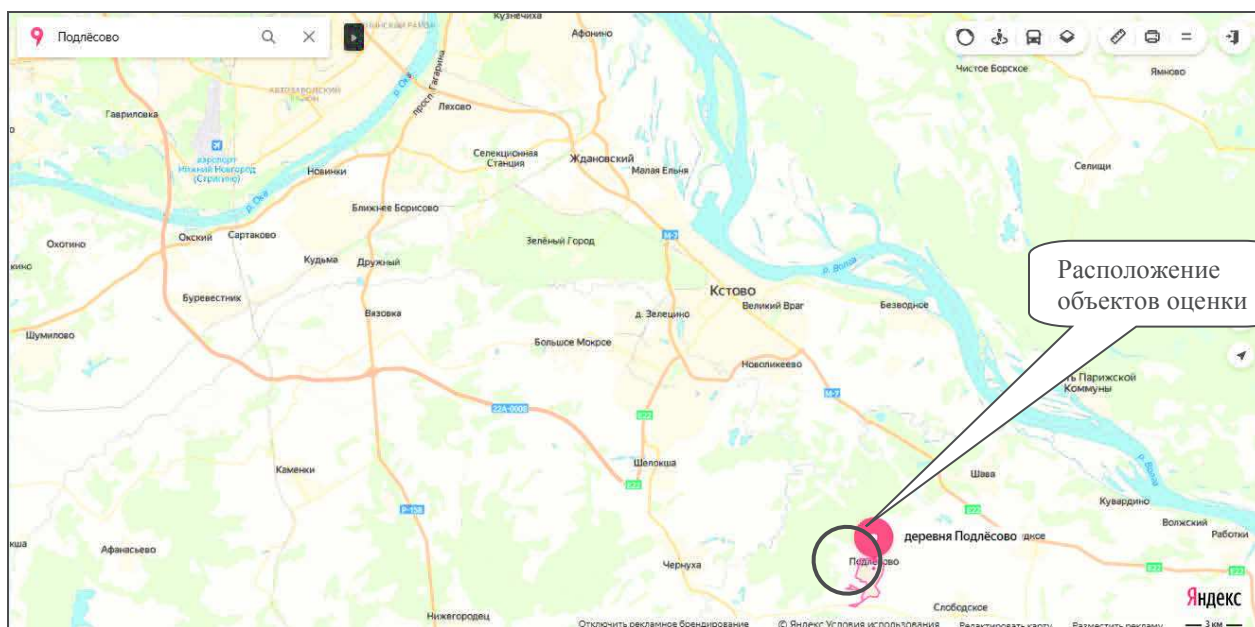
Рис.10.3.5.

Большой потенциал для развития экономики Кстовского района создают следующие моменты:

- выгодное географическое положение: на главной водной магистрали России – реке Волга, на автомобильном шоссе федерального значения Москва – Нижний Новгород – Казань.
- близость к областному центру;
- уровень развития промышленности и инфраструктуры;
- благоприятные условия природно-климатических и почвенных характеристик.

Характеристика расположения объектов оценки

Оцениваемые объекты – земельные участки сельскохозяйственного назначения, с расположенным на них административным зданием, находятся в Кстовском районе области, прилегающем к областному центру.

Рис. 10.3.6. Расположение объектов оценки на карте Кстовского района²⁹.

²⁹ https://yandex.ru/maps/?source=wizgeo&utm_source=serp&l=map&utm_medium=maps-desktop&mode=search&text=Россия%2C%20Нижегородская%20область%2C%20Лукояновский%20район%2C%20Б.Аря&sl=45.436032%2C55.006713&ll=44.634688%2C55.064882&z=13&sspn=4.037476%2C1.354475, 2019 год.



Рис. 10.3.7. Расположение объектов оценки.

Транспортная доступность объектов: удовлетворительная. К объектам ведет дорога с твердым покрытием. До федеральной трассы М-7 – около 7 км.

Окружение оцениваемых объектов: земельные участки сельскохозяйственного назначения; земельные участки, покрытые лесом; территория д. Подлесово (на расстоянии около 1 км).

Учитывая, вышесказанное, можно сделать предположение о среднем уровне коммерческой привлекательности месторасположения оцениваемых объектов.

11. Анализ рынка объектов оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

11.1. Анализ влияния общей политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки³⁰

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта

Рынок недвижимости, как сфера торговли объектами недвижимости, формируется и определяется региональными условиями, так как недвижимость, по определению, привязана к земельному участку, к местности, к региональным общественно-экономическим условиям. Однако, на «жизни» и перспективе рынка недвижимости отражаются не только региональные условия и особенности (географические, природные, экологические, национальные, демографические, политические, экономические), но и политическая система страны, законодательство, социальные и экономические отношения, образующие сложную систему отношений и определяющие состояние экономики и перспективы развития страны в целом.

В свою очередь, экономическое развитие страны напрямую зависит от внешнеэкономических и политических условий и связей, от мировой конъюнктуры.

³⁰Источник: Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости, Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных, <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>.

Таблица 11.1.1. Основные экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах)

	Июль 2019 г.	В % к		Январь- июль 2019 г. в % к январю- июлю 2018 г.	Справочно		
		июлю 2018 г.	июню 2019 г.		июль 2018 г. в % к июлю 2017 г.	июню 2018 г.	январь- июль 2018 г. в % к январю- июлю 2017 г.
Валовой внутренний продукт				100,7 ¹⁾²⁾			102,0 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,6	100,2	101,4	104,1	99,7	103,8
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,8	99,3	102,6	103,9	99,7	103,1
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	536,5	105,9	183,9	102,5	101,7	175,7	101,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	467,5	98,8	102,7	101,3	104,3	104,4	103,2
в том числе железнодорожного транспорта	212,9	96,9	103,3	101,3	105,4	104,8	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	146,2	96,8	98,8	99,4	103,3	100,2	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2792,9	101,0	102,3	101,6	102,8	102,8	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	843,7	97,3	99,9	98,9	102,7	100,6	101,5
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	52,4 ⁵⁾	91,4 ⁶⁾	102,1 ⁷⁾	96,4 ⁸⁾	114,0 ⁶⁾	99,2 ⁷⁾	121,2 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	32,5	89,5	102,8	96,1	122,9	99,4	126,4
импорт товаров	20,0	94,7	101,0	97,0	101,3	98,8	113,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ⁹⁾			100,6 ²⁾			104,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,6	100,2	105,0	102,5	100,3	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		101,1	97,3	107,7	116,6	100,3	109,6
Реальные располагаемые денежные доходы				98,7 ²⁾			101,3 ³⁾¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45900 ¹⁾	108,2 ³⁾	93,0 ¹⁾	107,2 ¹⁾	110,2	92,4	111,1
реальная		103,5 ³⁾	92,8 ¹⁾	102,1 ¹⁾	107,5	92,2	108,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	93,4	100,9	94,2	92,2	101,7	91,6
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,3	97,5	103,2	86,6	97,9	86,4

1) Предварительная оценка. 2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 года. 3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодию 2017 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" 5) Данные за июнь 2019 года 6) Июнь 2019 г. и июнь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах 7) Июнь 2019 г. и июнь 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах 8) I полугодие 2019 г. и I полугодие 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах 9) Данные за I полугодие 2019 года 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018) 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

Темпы роста ВВП за 1 полугодие 2019г. по сравнению с 1 полугодием 2018г. снизились с 2,0 до +0,7%.

Динамика изменения показателей по итогам января-июля 2019 года по сравнению с январём-июлем 2018 года в сопоставимых ценах:

- положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства: с +1,9 до +2,5%;
- снижение темпов роста:
- выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с 3,8 до +1,4%;
- производства промышленной продукции: с +3,1 до +2,6%;

- **объема грузооборота:** с +3,2 до +1,3%,
- **внешнеторгового оборота:** с +21,2 до -3,6% (при значительном профиците внешней торговли),
- **оборота розничной торговли:** с +2,9 до +1,6%,
- **объема платных услуг населению:** с +1,5 до -1,1%,
- **инвестиций в основной капитал:** с +4,3 до +0,6%,
- **реальной заработной платы** (средней по стране с учетом инфляции): с +8,6 до +2,1%.

Инфляция по итогам июля 2019г. к июлю 2018г. составила +4,6%.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.08.2019 г. составили 62,2 трлн. руб. (+15,8% к 01.01.2018г., +2,5% к 01.01.2019г.), в том числе физических лиц – 29,05 трлн. руб. (+11,7% к 01.01.2018г., +2,0% к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте на 01.08.2019 года: – 33,47 трлн. руб. (+10,9% по сравнению с 01.01.2018г., +0,3% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная 2,6 трлн.руб. (8,1% от задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.08.2019 года - 16,5 трлн. руб. (+35,8% по сравнению с 01.01.2018г., +10,9% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (+4,9 % от задолженности).

Прибыль банковского сектора возросла с 789,7 млрд.руб. на 01.01.2018г. до 1344,8 млрд.руб. на 01.01.2019г. (+70,3%), а на 01.08.2019г. уже достигла 1178,2 млрд.руб.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-июне 2019г. составил +8040,5 млрд рублей, что на 23,2% больше января-июня 2018г. В среднем по стране 68,6% предприятий прибыльны.

При значительном росте прибыли организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** за 1 кв. 2019 г. составил всего 0,5% (+4,3% в 1 кв. 2018г.), что отражает неуверенность бизнеса в перспективе.

Реальные располагаемые доходы (свободные денежные средства) населения снизились в целом на -1,3%. (Согласно Методике расчета этого показателя, из всех доходов вычитаются увеличивающиеся платежи населения процентов по кредитам и страхованию. Рост до некоторого уровня кредитования и страхования населения характеризует, скорее, рост благосостояния, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, также являются частью доходов населения. Больше того, рост кредитования (до определенного уровня) положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов).

Ключевая ставка Банка России с 29.07.2019г. - 7,25% годовых.

Итогом **исполнения федерального бюджета** за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.07.2019 г. исполнение по доходам составило 9,55 трлн.руб.(47,8% от годового плана), по расходам – 5,505 трлн.руб. (42,6%).

Государственные целевые программы. На 04.09.2019 года в России реализуются 43 государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 70% Федерального бюджета в сумме 9141,5 млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 23.08.2019 составили 527,7 млрд долл. США (+12,8% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в кризисных экономических условиях.

В строительстве. Объем СМР за период январь-июль 2019г. составил 4356,0 млрд.руб. (+0,1% г/г). Введено в действие 36,334 млн.кв.м. общей площади жилых домов (+7% г/г):

По Федеральным округам:	тыс. кв.м.	Январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.
Центральный федеральный округ	12649,6	121,9
Северо-Западный федеральный округ	3686,4	84,0
Южный федеральный округ	4588,5	108,5
Северо-Кавказский федеральный округ	1626,9	110,4
Приволжский федеральный округ	7334,6	104,6
Уральский федеральный округ	2409,4	99,7
Сибирский федеральный округ	3019,4	105,9
Дальневосточный федеральный округ	998,7	92,0

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

В последние двадцать лет, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. И сегодня в России сложилась вполне устойчивая система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности. Частная собственность лежит в основе рыночных отношений, рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, которые, в свою очередь, регулируют производство товаров, их потребительские свойства, ассортимент и качество, товарооборот, спрос и предложение. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет работать прибыльно, освободив экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров. Например, значительно растёт оборот организаций в сельскохозяйственном производстве (+12,0% (в действующих ценах)), в добыче металлических руд (+34,3%), в производстве пищевых продуктов (+8,5%), в производстве одежды (+8,3%), в производстве химических веществ и химических продуктов (+8,8%), в производстве лекарственных средств и материалов (+13,8%), в производстве готовых металлических изделий (+16,7%), в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+8,8%), в производстве мебели (+11,4%) и многих других. В результате рост оптового и розничного товарооборота (включая ремонт автотранспорта) составил (+9,7%). В том числе оптовая и розничная торговля автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт выросли на 16,8%, что является признаком роста благосостояния населения, роста потребительского спроса и признаком экономического оздоровления. Снижение (или сдерживание) производства в некоторых отраслях обусловлено влиянием экономических санкций, но отражает положительную тенденцию структурных изменений в экономике, что благоприятно отразится на экономике в перспективе. Вместе с тем, для экономического прорыва требуется

серьезная государственная поддержка и усиление стимулирования и контроля высокотехнологичных производств в станкостроении, машиностроении, двигателестроении, авиастроении, судостроении, в электронной промышленности, а также эффективная организация и контроль научно-технических структур по созданию новой техники, технологий и материалов.

Сегодня мы наблюдаем не только глобальную международную кооперацию стран, но и глобальное противостояние по линии обладания природными ресурсами, научными достижениями, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают крупнейший мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии и мировые достижения науки. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Россия, укрепив свою экономику и обороноспособность и проводя независимую внешнюю экономическую политику, развивая международные экономические отношения, фактически стала угрозой благополучия правящих кругов США (которые для собственного развития и обогащения с помощью финансово-экономических рычагов, военной силой и через спецслужбы захватывали и контролировали ресурсы других стран), и, тем самым, вызвала откровенную вражду со стороны США. США, являясь военным и экономическим лидером Западного мира, неприкрыто заставляет другие зависимые от них страны действовать против России, применяя к непослушным экономические санкции, прямое политическое и военное давление, применяя стратегии «тройного коня», физическое устранение неудобных политических лидеров. Результаты американской политики и давления: смена и подкуп элит в странах Прибалтики, Молдавии, Грузии, гражданские войны в Югославии, в Ираке, в Ливии, в Сирии, на Украине, поддержание американских санкций против России странами Евросоюза и некоторыми другими зависимыми от Вашингтона странами. Жесточайшая конфронтация не могла не сказаться на рынке нефти, газа, металлов, благодаря которым (в числе других отраслей) Россия восстановила свою экономику и обороноспособность. Искусственное обрушение сырьевых рынков в 2014-2015гг. и санкции негативно повлияли на курс рубля, потребительский спрос, российский госбюджет и, как следствие, на всю экономику страны, что потребовало от руководства введения программ структурного изменения экономики. Результатом стало, с одной стороны, снижение производства и добычи сырьевых отраслей и снижение темпов роста ВВП, с другой – рост импортозамещающих производств и структурная диверсификация экономики.

Наиболее важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Ключевые экономические показатели России с 2018 года показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего внешнего противодействия: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных

рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики.

В банковской сфере также тенденции в целом положительные:

1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты,
2. Растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса, стимулирует рост экономики и рынков. Период 2018 – первое полугодие 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали в 2014-2017гг.), неуверенность на рынке недвижимости обуславливает и его медленное восстановление в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о конфронтации Запада и России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создала основу его дальнейшего поступательного развития.

На сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и есть все основания быть уверенным в его дальнейшей активизации. Сейчас цены на рынке, относительно себестоимости строительства, минимально возможны и в дальнейшем будут только расти (поскольку экономика стабильно растёт), что говорит о возможности покупать необходимые (жилые и нежилые) объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе на рынок оцениваемого объекта

Социально-экономическое положение Нижегородской области за 3 месяца 2019 года³¹

По оценке экономический рост (ИФО ВРП) в 2018 году составил 102-103% (в России в целом индекс физического объема валового внутреннего продукта, по оценке, составил 102,3% к 2017 году). Индекс физического объема ВРП в 2017 году составил 102% (ИФО ВВП по России – 101,6%).

В ведущем секторе экономики области – промышленности – индекс промышленного производства в январе-апреле 2019 года составил 103,7%, в том числе по обрабатывающим производствам – 104,4%. По объему отгрузки продукции обрабатывающих предприятий Нижегородская область занимает 3 место в Приволжском федеральном округе, а среди регионов России – восьмое (по данным за 1 квартал 2019 года).

В строительном комплексе объем работ, выполненных за январь-апрель 2019 года, составил 34,7 млрд рублей, что выше аналогичного периода 2018 года на 7,2% (в сопоставимых ценах). По объемам строительства Нижегородская область занимает 3 место среди регионов Приволжского федерального округа и 18 место в России (по данным за 1 квартал 2019 года).

³¹<https://nn-invest.com/about/information-about-the-region/results-of-social-and-economic-development/2019/>, 2019 год.

Активно развивается жилищное строительство. По итогам января-апреля 2019 года было введено 447,2 тыс. кв. метров жилья, что составило 122,4% к соответствующему периоду 2018 года. По объемам ввода жилья Нижегородская область занимает 3 место в Приволжском федеральном округе и 8 место - в Российской Федерации (по данным за 1 квартал 2019 года).

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей за январь-апрель 2019 года составил 14,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 3% выше аналогичного периода 2018 года. Нижегородская область занимает 3 место в Приволжском федеральном округе по производству яиц (11 место в России) и 5 место по производству молока (15 место в России).

Объем розничного товарооборота в январе-апреле 2019 года в сопоставимых ценах увеличился на 1,1% по отношению к соответствующему периоду прошлого года и составил 244,4 млрд руб. Объем платных услуг, оказываемых населению, увеличился на 1,8% и составил 62,3 млрд рублей. По объему оборота розничной торговли Нижегородская область находится на 3 месте в Приволжском федеральном округе и на 9 месте в Российской Федерации, по объему платных услуг населению – также на 3 и 9 местах соответственно (по данным за 1 квартал 2019 года).

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за 1 квартал 2019 год составил 37,7 млрд рублей. По объему инвестиций в основной капитал регион занимает 4 место в Приволжском федеральном округе, а в России – 20 место (по данным за 2018 год).

Продолжается рост инвестиций в основной капитал в обрабатывающих производствах (по крупным и средним организациям) – 126,5% (в сопоставимых ценах), в т.ч. в металлургическом производстве – в 1,9 раза, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 1,8 раза.

Снижение инвестиций в основной капитал наблюдалось в обеспечивающих отраслях, что обусловлено высокой базой прошлого года и, в том числе, завершением проектов к Чемпионату мира по футболу 2018. Это привело к снижению общего объема инвестиций в основной капитал – 92,2% к 1 кварталу 2018 года в сопоставимых ценах.

По данным за 2018 год в регион поступило 741 млн долларов США прямых иностранных инвестиций, что на 4,9% выше уровня 2017 года. По объему прямых иностранных инвестиций Нижегородская область занимает 3 место в Приволжском федеральном округе и 18 место в России.

Остается стабильной ситуация на рынке труда. По состоянию на 1 мая 2019 года уровень официально зарегистрированной безработицы в Нижегородской области составил 0,5%. Уровень безработицы в области является самым низким среди регионов Приволжского федерального округа и находится на 5 месте среди регионов России (по данным за 1 квартал 2019 года).

Среднедушевые денежные доходы населения Нижегородской области по итогам 1 квартала 2019 года составили 30,0 тыс. рублей в месяц и в действующих ценах выросли на 3,8% в сравнении с аналогичным периодом 2018 года. Область занимает 2 место среди регионов Приволжского федерального округа и 20 место в России по уровню среднедушевых денежных доходов населения (по данным за 2018 год).

Среднемесячная заработная плата (по полному кругу предприятий) в январе-марте 2019 года составила 32,8 тыс. рублей, что в действующих ценах на 5,5% выше соответствующего периода 2018 года. Реальная заработная плата за январь-март 2019 года составила 100,1%. По уровню среднемесячной заработной платы Нижегородская область занимает 5 место в Приволжском федеральном округе (по данным за январь-февраль 2019 года).

Нижегородская область входит в «двадцатку» лидеров «Рейтинга регионов по качеству жизни» (составленного рейтинговым агентством «РИА Рейтинг»), занимая в нем 16-ю позицию.

Тенденции отечественного рынка коммерческой недвижимости, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки³²

По объемам капиталовложений в 2018 году отрасль коммерческой недвижимости показала динамику, аналогичную темпам 2015 года, что ниже изучаемых показателей 2016 и 2017 годов. Не в пользу привлекательности рынка говорит и тот факт, согласно которому инвестиционный поток от зарубежных инвесторов уменьшился почти вдвое. Это говорит скорее о том, что западные капиталисты, хорошо изучив рынок, пришли к выводу о насыщенности фонда готовых предложений.



Рис. 11.1.1

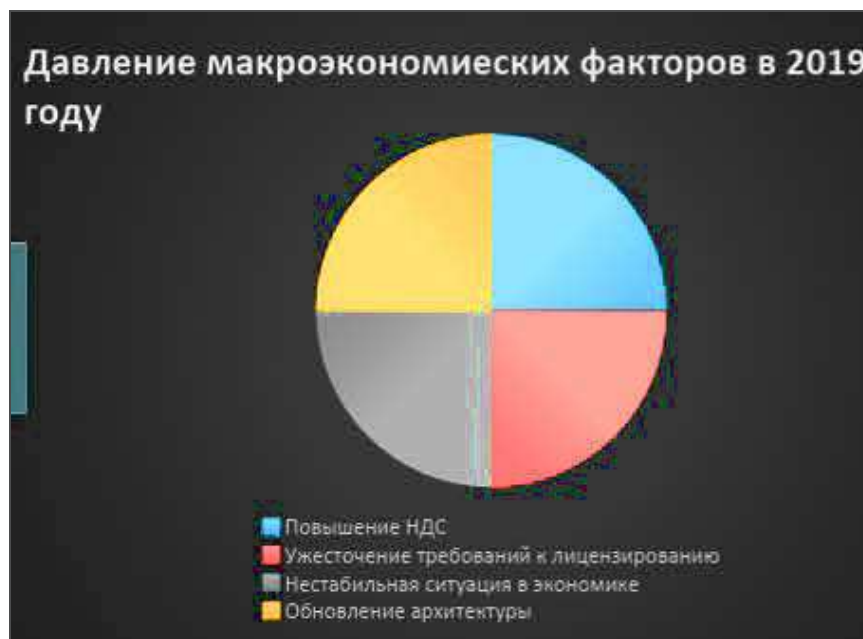


Рис. 11.1.2.

В прогнозе рынка коммерческой недвижимости до 2020 года нельзя не учитывать потребности деловой среды. Самыми популярными из объектов выделяются небольшие

³² <https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2019/>, 2019 г.

офисные площади размером в диапазоне от 15 до 35 м². Что примечательно, постоянный клиентский поток обеспечивает крупный бизнес, ротацию средний. Малое предпринимательство занимает коммерческие площади редко. Зачастую на справляясь с оплатой арендных платежей. Исследование рынка коммерческой недвижимости по крупным городам показывает, что собственникам крупных зон приходится испытывать затруднения в ожидании занятия больших по размерам площадей высокого качества.

В зоне особого интереса находятся коммерческие площади в жилых новостройках. Владельцы бизнеса вполне логично присматриваются к таким объектам, стремясь переехать с арендованных площадей. Причем приобретение такой недвижимости интересно еще на стадии строительства, поскольку к моменту сдачи такие помещения сильно вырастают в цене. Свои коррективы в этот процесс вносит меняющееся законодательство.

Меняет свои тренды и сетевой ритейл, постепенно переходя на популярный для столицы формат Street retail. Это площади в диапазоне от 80 до 50 м². Конечно, в цене от этого никто не выигрывает, зато с точки зрения рентабельности такие помещения превышают отдачу от размещения в гуще жилых кварталов. К примеру, сегодня такая тенденция перевода мощностей наблюдается в федеральной сети «Магнит».

Обилие влияющих макроэкономических факторов и самого спроса все равно оставляют прогнозные 8-10 процентов роста на 2019 год. Увеличению горизонта повышения будут мешать высокая конкуренция в сегменте застройщиков и вытекающий из этого демпинг. Еще одной проблемой ликвидности коммерческой недвижимости остается нарастающая бедность населения. Реальное сокращение доходов снижает потенциал прибыли, переводя имеющийся потенциал в сторону предметов первой необходимости.

Говоря о состоянии рынка коммерческой недвижимости следует отметить 90%-ю готовность арендуемого фонда к приемке потребителей. Заказчики тратят все меньше средств при заезде, разве что только на брендинг помещений. Единой нормой для всей коммерческой недвижимости становится оснащение площадей коммунальными ресурсами. Ключевыми факторами спроса являются площадь, готовность инженерных сетей, энергомощность и адрес размещения.

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости 2019 оставляет перспективы роста стоимости при покупке или аренде помещений. Продолжающаяся стагнация выдает мощный потенциал для конкуренции с обновлением архитектурных решений и перевод.

Основные выводы и перспективы рынка недвижимости:

Ситуация на рынке земельных участков и коммерческой недвижимости Нижегородской области схожа с ситуацией в целом по стране. Из-за кризисной ситуации земля в значительной степени потеряла свою инвестиционную привлекательность. На сегодняшний день, цены на недвижимость более или менее стабилизируются. Спрос почти остается неизменным (не высокий).

Таким образом, в 2019 году революционных изменений на рынке земельных участков и коммерческой недвижимости Нижегородской области ждать не стоит.

11.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Сегмент рынка оцениваемых земельных участков - земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в районах той же части Нижегородской области, что и оцениваемые участки, предлагаемые под перевод или иное (чем сельхозпроизводство) использование.

Сегмент рынка оцениваемого объекта капитального строительства – административные здания, расположенные в населенных пунктах разных районов области, площадь которых сопоставима с площадью объекта оценки (более, чем в два раза не отличается от площади оцениваемого здания).

11.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект

11.3.1. Общая ситуация на земельном рынке³³

Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. В развитых странах принимаются законы, которые стоят на защите любых прав собственности, в том числе и земельной.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2017 года составила 1 712 519,1 тыс. га без учета внутренних морских вод и территориального моря.

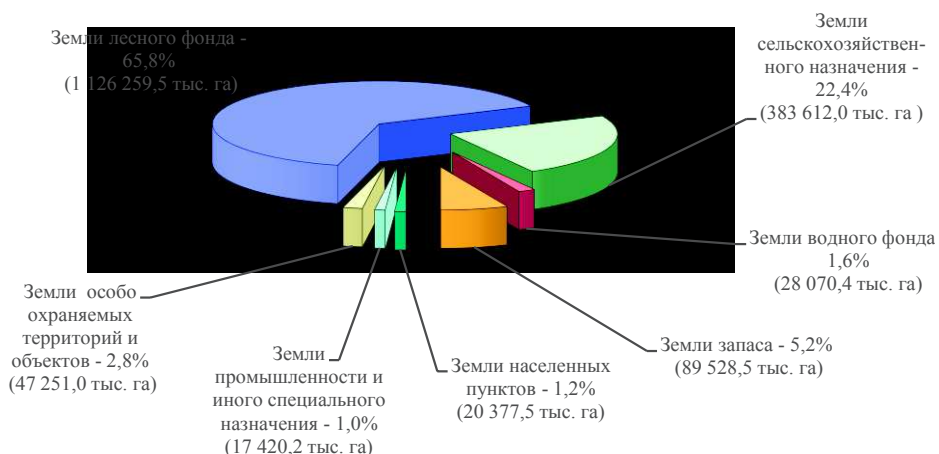


Рис. 11.3.1. Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель по состоянию на 1 января 2017 года.³⁴

Сведения о наличии и распределении земельного фонда Российской Федерации в разрезе субъектов содержат характеристики земель 85 субъектов Российской Федерации.

Анализ данных, полученных в результате государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, и докладов о состоянии и использовании земель в субъектах Российской Федерации показал, что в 2016 году значительные площади земель были вовлечены в гражданский оборот, а также продолжались процессы установления (изменения) границ населенных пунктов.

В течение 2016 года переводы земель из одной категории в другую затронули все категории земель, в большей степени это коснулось земель особо охраняемых территорий и объектов, земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса.

Интерес для развития земельного рынка в России могут представлять земли индивидуальных землепользователей – это примерно 50 – 60 миллионов гектар (до 4% территории России).

Земельный рынок России отозвался на экономический кризис структурными и динамическими изменениями. Произошло сокращение объемов продаж крупных участков на 50 – 95%, при этом количество предложений выросло. Девелоперы, которые приобрели землю под строительство коттеджных поселков в докризисные времена, в период кризиса вынуждены были отказываться от своих планов – многие из них стали продавать простаивающие без стройки площадки.

Чтобы вернуть ликвидность и расплатиться с кредиторами, многие собственники вынуждены были межевать большие земельные участки и распродавать их по частям; на

³³ Использованы материалы интернет-сайта: http://sroroo.ru/press_center/news/1984941/, 2018 год.

³⁴ Источник <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>, 2019 год.

рынке появилось большое количество новых участков – зачастую без коммуникаций и планов застройки. В листинге продаж появились участки, которые раньше трудно было купить, у покупателя был шанс приобрести по приемлемой цене то, что раньше было недоступно.

После кризиса, по оценке экспертов, ценовая политика пришла в норму. Сегодня наблюдается вполне адекватная рыночная стоимость, да и сам рынок стал более упорядоченным.³⁵

Земли, находящиеся в административных границах Нижегородской области, составляют ее земельный фонд. По данным государственного земельного кадастра, общая площадь земельного фонда области составляет на 1 января 2015 года 7662,4 тыс. га.³⁶ (0,45% территории России).

Данные статистической отчетности показывают, что по состоянию на 1 января 2015 года площадь земель государственной и муниципальной собственности составляет 5314,3 тыс. га, или 69,4 % земельного фонда в административных границах области.

Наибольшие площади земель, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, приходится в области на категорию земель «земли лесного фонда» – 3721,7 тыс. га или 70,0 % общей площади земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в категории «земли сельскохозяйственного назначения» составляет 15,5 % общей площади земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

На территории области по состоянию на 01.01.2015 года 42,5 % государственных и муниципальных земель не разграничены по формам собственности.

Доля приватизированных земель в населенных пунктах по состоянию на 1 января 2015 года составляет 32,9 %; в собственности граждан находится 121,5 тыс. га, в собственности юридических лиц 17,2 тыс. га. В государственной и муниципальной собственности 282,8 тыс.га.

Структура земельного фонда Нижегородской области по категориям земель выглядит следующим образом:

- земли сельскохозяйственного назначения – 3025,2 тыс.га;
- земли населенных пунктов – 421,5 тыс. га;
- земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – 152,9 тыс. га;
- земли особо охраняемых природных территорий – 49,6 тыс. га;
- земли лесного фонда – 3721,7 тыс. га;
- земли водного фонда – 100,9 тыс. га;
- земли запаса – 190,6 тыс. га

Как видно из приведенных данных, наибольшая доля приходится на земли сельскохозяйственного назначения и земли лесного фонда. Земли населенных пунктов занимают третий по площади размер.

Подробнее рассмотрим категорию земель, к которой относится оцениваемый участок – земли сельскохозяйственного назначения.

Земли сельскохозяйственного назначения – земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства и предназначенные территориальным планированием для этих целей. Земли данной категории расположены вне границ поселений, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв, а также сохранение их площади, их предоставляют для нужд сельского хозяйства:

³⁵ <http://www.reline.ru/news/14389.html>, 2019 г.

³⁶ Федеральная служба земельного кадастра, http://mineco-nn.ru/File/doklad_2014/03_Zemelnye_resursy.docx, 2019 год.

- хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам и другим сельскохозяйственным организациям для сельскохозяйственного производства;
- государственным сельскохозяйственным организациям (опытно-производственным, научно-исследовательским учреждениям, образовательным учреждениям) – для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей;
- несельскохозяйственным организациям для ведения подсобного сельского хозяйства;
- гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, индивидуального предпринимательства, ведения личного подсобного хозяйства, коллективного и индивидуального садоводства и огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота.

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные угодья и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, а также коммуникациями, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

Площадь земель сельскохозяйственного назначения по состоянию на 1 января 2015 года составила 3025,2 тыс. га, или 39,5% от общей площади земельных ресурсов в административных границах области.

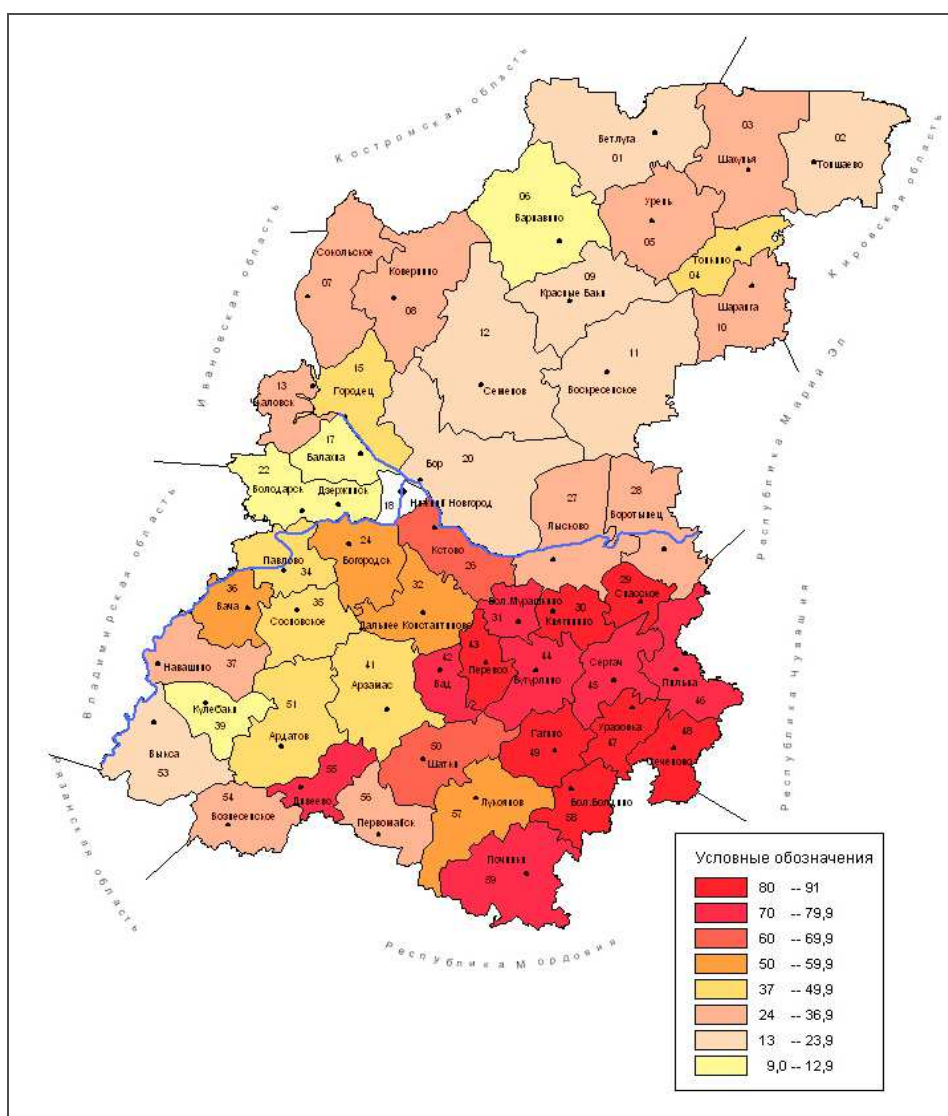


Рис. 11.3.2. Доля категории земель сельскохозяйственного назначения в земельном фонде районов Нижегородской области³⁷

³⁷ Федеральная служба земельного кадастра, http://mineco-nn.ru/File/doklad_2014/03_Zemelnye_resursy.docx, 2019 год.

В составе земель категории преобладают сельскохозяйственные угодья. Площадь их составляет 2716 тыс. га или 89,8% от общей площади земель категории.

Обеспеченность сельскохозяйственными угодьями в районах области различна. В левобережной части области (левобережье Волги и Оки) доля земель сельскохозяйственного назначения составляет от 9,9% (Володарский район) до 47,4% (Тонкинский район) общей площади земель района.

В правобережной части (южнее Волги и Оки) доля земель сельскохозяйственного назначения значительно больше: от 34% (Вознесенский район) до 90,6% (Краснооктябрьский район).

Значительная разница в наличии сельскохозяйственных угодий в составе категории земель сельскохозяйственного назначения, в основном, связана с расположением Нижегородской области в двух природных зонах: лесной и лесостепной.

Нижегородская область является крупным сельскохозяйственным регионом. Площадь сельскохозяйственных угодий Нижегородской области составляет 1,6% от соответствующей площади Российской Федерации.

Таблица 11.3.1. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям

Наименование угодий	Площадь, тыс.га	в % от общей площади
Сельскохозяйственные угодья	2716,0	89,8
В стадии мелиоративного строительства и восстановление плодородия	0,9	
Лесные земли	101,3	3,4
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	65	2,1
Под поверхностными водными объектами	23,4	0,8
Земли застройки	31,4	1
Под дорогами	34,3	1,1
Болота	23,6	0,8
Нарушенные земли	3,3	0,1
Прочие земли	26	0,9
Итого	3025,2	100,0

11.3.2. Анализ рынка земельных участков в Нижегородской области

Рынок земли имеет черты, присущие только российской действительности и уровню развития экономики в целом – это непрозрачность рынка, отсутствие средств у многих предприятий для выкупа земли в собственность, прочие субъективные факторы, которые напрямую влияют как на рынок в целом, так и на рыночную стоимость земельных участков.

Земельный рынок ограничивают внутренние конфликты между федеральными и муниципальными властями, высокие цены, большие обременения площадок. Девелоперы находят участки на вторичном рынке, используя порой сложные схемы для приобретения земли.

Рынок земли менее активен и достаточно консервативен, чем рынки коммерческой и жилой недвижимости. Во многом этому способствуют значительные пробелы в области земельного законодательства, многочисленные ограничения на свободный оборот земельных участков, отсутствие должной инвентаризации и учёта земельных участков.

Рынок земельных участков находится в стадии активного формирования, на рынке в основном предлагаются участки под индивидуальное жилищное строительство, реже промышленные площадки, участки под строительство жилья и коммерческих объектов.

Тип правообладания: собственность или аренда на 49 лет, встречаются предложения по краткосрочной аренде на период строительства, с последующим оформлением либо в долгосрочную аренду, либо в собственность.

При этом земельные участки могут быть свободными от застройки, с наличием ветхого жилья или попадающими под снос морально устаревшими строениями различной этажности и физического состояния.

В структуре спроса на земельные участки Нижегородской области преобладает спрос на участки под индивидуальное жилищное строительство, которые сосредоточены преимущественно в районах области и образованы зачастую за счет перевода из категорий земель сельскохозяйственного назначения. На рынке в основном предлагаются участки в радиусе до 50 км от г. Н. Новгорода - зоне активного спроса, в близлежащих районах к городу Нижнему Новгороду, прилегающих районах к Горьковскому водохранилищу, вдоль берега р. Волга и р. Ока.

Ко второму крупному сегменту рынка относятся участки под размещение промышленных объектов и производственных площадок, расположенные вблизи крупных промышленных городов: Богородск, Кстово, Бор, Дзержинск.

Третий крупный сегмент – земли сельскохозяйственного назначения.

Объем предложений по области преобладает над спросом. Предложения пополняются новыми объектами, в основном за счет инвесторов, которые «набрали участков впрок».

Надо отметить, что активизация проектов по строительству коттеджных посёлков привела к выбросу на рынок весьма крупных земельных наделов ориентированных под застройку.

На данный момент для дальнейшего коммерческого использования или индивидуального строительства, в основном предлагаются сельскохозяйственные земли и земли населенных пунктов, находящиеся в частной собственности, а так же встречаются предложения продажи муниципальных земель указанных категорий на аукционах.

Предложение земель населенных пунктов представлено в основном небольшими участками, предназначенными для индивидуального жилищного строительства (частная собственность).

Предложение больших по площади земельных участков было представлено землями сельскохозяйственного назначения, расположенными в основном, в Кстовском, Богородском, Борском, Арзамасском, Чкаловском и Городецком (земли, примыкающие к Горьковскому водохранилищу) районах. Причем их стоимость отличается от стоимости земли, имеющей другую категорию – земли населенных пунктов, земли промышленности.

По месту расположения самые дорогие участки предлагаются в Кстовском районе и в пригороде Нижнего Новгорода.

Земельные участки, расположенные в Кстовском и Богородском направлениях, характеризует хорошая транспортная доступность, чего нельзя сказать о Борском направлении (затрудненное движение по мосту через Волгу, значительно усложняет переезд из Нижнего Новгорода в Борский район), Московском направлении (частые пробки, затрудненное движение, негативная экологическая ситуация).

Разброс цен достаточно большой. На цену предложения оказывают свое влияние как объективные условия: месторасположение участков, удаленность от крупных населенных пунктов и трасс, удаленность от областного центра или близость к зонам отдыха, развитость инфраструктуры: транспортная доступность, близость к различным коммуникациям, так и субъективные, такие как, например, срочность продажи. Реализация любого крупного коммерческого проекта так же способствует росту цен на земельные участки в соответствующем районе.

Согласно данным сайта <http://www.gipernn.ru>, в зависимости от местоположения, цена за 1 кв.м земли колеблется в интервале от 0,28³⁸ рублей (наиболее дешево предлагаются не выделенные пайи земли сельскохозяйственного назначения) до 10000 рублей (земли под коммерческую недвижимость в г. Кстово и в г. Дзержинске, крупных районных центрах области).

³⁸ Продаются невыделенных 2 пая в Сокольском районе площадью 18 га за 50 000 рублей, https://www.avito.ru/sokolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_1176737590, 2019 г.

При чем, цены на земельные участки предлагаемые под промышленное использование находятся в диапазоне от 35³⁹ до 1400⁴⁰ рублей за 1 кв.м (без учета скидки на торг). В основном, цены находятся в диапазоне до 500 рублей.

Земельные участки под строительство торгово-офисных объектов в Нижегородской области находятся в диапазоне от 100⁴¹ до 10000 рублей за 1 кв.м (без учета скидки на торг). У большинства объектов цены находились в диапазоне до 2000 рублей за 1 кв.м.

Согласно данным сайта <http://www.gipernn.ru>, <https://www.avito.ru> и др., на дату оценки стоимость земель сельскохозяйственного назначения в целом по области колеблется от 0,48⁴² рубля (не учитывая стоимости паев) до 1000⁴³ рублей за 1 квадратный метр. Стоимость большинства участков, предлагаемых для использования в сельскохозяйственном производстве находится в диапазоне от 1 рубля за 1 кв.м до 10 рублей за 1 кв.м. Если участки предлагаются для более широкого использования или под дачное строительство, то цена таких участков – выше.

Стоимость земельных участков под коммерческое использование зависит от месторасположения, наличия и близости коммуникаций, транспортной доступности, возможности перевода земли в другую категорию или смены разрешенного использования. Земельные участки сельскохозяйственного назначения менее зависимы от местоположения. Зачастую участки расположенные в разных районах имеют сопоставимую площадь, на них оказывает влияние близость населенного пункта, транспортная доступность, наличие подъезда (дороги).

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен

Для расчета стоимости оцениваемых земельных участков с категорией земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, рассматривался рынок земельных участков, имеющих аналогичные категорию и разрешенное использование, расположенных в Кстовском районе области.

При чем, учитывая, что оцениваемые земельные участки, использовались/используются под размещение ОКС, рассматривался рынок земельных участков сельхозназначения, предлагаемых как для разного вида сельскохозяйственного использования, так и для других видов использования (КФХ, сельхозпостройки) площадью, сопоставимой с площадью оцениваемых объектов (Оценщик считал целесообразным оцениваемые участки разбить на две группы, в зависимости от их площади до 10 га и от 10 до 30 га и в зависимости от этого анализировался рынок и подбирались объекты-аналоги).

Как показал анализ рынка земельные участки с категорией земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства на дату оценки в той же части области, в которой расположены объекты

³⁹ Земельный участок в Богородском районе в р-не Южного обхода площадью 10 га для строительства складского комплекса, производства или базы предлагался за 3 500 000 рублей, <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/bogorodskiy-rayon-id2119799>, 2019 год.

⁴⁰ Земельный участок в Кстовском районе на трассе М7 (д.Ржавка) площадью 1,0 га промназначения, данные сайта: <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/kstovskiy-rayon-id2166396>, 2019 год.

⁴¹ Участки в небольших населенных пунктах в удаленных районах области, <http://government-nnov.ru>, <http://www.gipernn.ru>, 2019 год

⁴² Земельный участок - 5 533 390 кв. м, адрес: Нижегородская обл., Сосновский р-н, северная часть земельного массива "Малаховский", бывшего единого землепользования ООО "Малаховское", ограниченное с южной стороны дорогой с. Елизарово - с. Панино, кадастровый номер 52:35:0000000:816, земли с/х назначения - для с/х производства, ограничения и обременения: изъятие для государственных (или муниципальных) нужд, предлагается за 2 630 924 рублей. https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_sosnovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_553.33_ga_snt_dnp_1777615112, 2019 год.

⁴³ Участок 1,5 га в п. Зеленый город Кстовского района, <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kottedzhnye-poselki/zelenyy-gorod-kstovskiy-rayon-id1386396>, 2019 год.

оценки (Кстовский район), предлагались по цене от 3,62⁴⁴ до 75,81⁴⁵ руб. за 1 кв.м (без учета скидки на торг). Участки с большей стоимостью предлагались под перевод с изменением категории или разрешенного использования. Эти участки, как правило, располагались ближе к областному центру. Средняя стоимость участков составила около 20 руб./кв.м. Площади земельных участков находились в достаточно широком диапазоне от 1 (и менее⁴⁶) до 50 (и более) га. Максимальное количество предложений (более 50% от общего числа предложений) было участков площадью до 10 га.

По более высокой цене предлагались участки, прилегающие к населенным пунктам, участки небольшой площади или участки, которые можно было использовать под КФХ.

Стоимость большей части выставленных на продажу участков не превышала 30 руб. за 1 кв.м (или 300 000 руб. за 1 га) (без учета скидки на торг). Объекты с предложением по более высокой цене составляли незначительную часть от общего количества предложений и располагались ближе к областному центру и планировались под перевод в другую категорию или под смену разрешенного использования «под дачное строительство».

В основном, все выявленные участки располагались в относительной близости от населенных пунктов. Часть участков имели асфальтированный подъезд, к остальным участкам вела грунтовая дорога, либо дорога располагалась в относительной близости от них.

Наиболее сопоставимые с оцениваемой землей участки, предлагались по цене около 12 руб./кв.м (или 120 000 руб./га) (без учета скидки на торг). В таблице ниже представлены земельные участки с категорией земель: земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием: под сельхозпроизводство, расположенные в Кстовском районе области, выставленные на продажу на дату оценки. Из приведенных ниже предложений произведем выбор объектов-аналогов для расчета.

Принимая во внимание цель и задачу настоящей оценки, анализ рынка в альтернативном варианте, не рассматривался.

⁴⁴ Продаю 41,4 га земли, с/х назначения (для ведения крестьянско-фермерского хозяйства) в Кстовском районе Нижегородской области, д. Грязновка. 40 км до Нижнего Новгорода. Хороший подъезд, проходит газопровод высокого давления, электрическая линия 6 кВ электроснабжения, рядом река Цедень. Торг уместен., https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_41.2_ga_snt_dnp_296962234, 2019 год

⁴⁵ Продам участок 7 га. Рядом с трассой Н.Новгород- Иваново. Участок находится между д. Вершилово и д. Трофаново. В 100 м от участка находится заправка. Посадок никаких нет. Растёт трава. За участком сразу лес. Перед участком дорога, тоже небольшая посадка из деревьев, в ней даже грибы растут. Простор и раздолье. 7 га в собственности. от хозяина. Возможен бартер. Варианты. Рядом 2 деревни и пилорама. Можно вывести под дачное строительство. <https://nn.cian.ru/sale/commercial/209990612/>

⁴⁶ Участки менее 1 га не рассматривались, так как в основном это были земельные участки в СНТ или коттеджных поселках.

Таблица 11.3.2.

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Площадь, га	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./га	Стоимость, руб./ кв.м	Примечание	Информации
1	Кстовский, Грязновка	Продаю 41,4 га земли, с/х назначения (для ведения крестьянско-фермерского хозяйства) в Кстовском районе Нижегородской области, д. Грязновка. 40км до Нижнего Новгорода. Хороший подъезд, проходит газопровод высокого давления, электрическая линия 6 кВ электроснабжения, рядом река Цедень. Торг уместен.	414 000	41,40	1 500 000	36 232	3,62	объект не используется в расчете, участок для КФХ	https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_41.2_ga_snt_dnp_2_96962234
2	Кстовский, Вередево	Продам 2 земельных участка в Кстовском районе. Первый - 41,5 Га цена 5000000Р Второй - 6,5 Га. Цена 2000000Р Второй участок находится в черте жилой деревни. Электричество есть, деревня газифицированная. Земли сельхозназначения. По остальным вопросам звоните по указанному номеру телефона.	415000 65000	4,15 6,5	5000000 2000000	120 482 307692	12,05 30,77	объект не используется в расчете, имеют отличные от объектов оценки характеристики (площадь, расположение участка 6,5 га)	https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_snt_dnp_914718969
3	Кстовский, Келейниково	Участок 36.49 гектара, 250 000 рублей за гектар, ровный, расположен в 1000 метров от деревни Келейниково. Вдоль участка асфальтированная дорога в село Выездное, газопровод, ЛЭП вдоль участка. Вокруг участка ведется коттеджная застройка	364 900	36,49	9 122 500	250 000	25,00	объект не используется в расчете, достаточно предложений меньшей площади	https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_36.49_ga_snt_dnp_1321327902
4	Кстовский, Чаглава	Продам участок с/х назначения 4,4 га. Рядом кемпинг, пруды, коттеджный поселок. От собственника. Документы готовы	44 000	4,40	850 000	193 182	19,32	объект используется в расчете	https://nn.cian.ru/sale/commercial/211965173/
5	Кстовский, Чернуха	земельный участок, срочная продажа! сельхозназначения между деревней Чернуха и деревней Лапшлей. 6,5 га.	65 000	6,50	1 300 000	200 000	20,00	объект не используется в расчете, срочная продажа	https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_ga_snt_dnp_13_48670354

№ п/п	Местопо- ложение	Описание	Площадь, кв.м	Площадь, га	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./га	Стоимость, руб./ кв.м	Примечание	Информации
6	Кстовски й, Б.Мокрое -трасса М7	Продаю земельный участок 4.6Га! Вблизи объездной дороги (южный обход), прямое примыкания к асфальтированной дороге! Хорошая транспортная развязка! Электричество в двух шагах! Газовая подстанция рядом! Возможен переход Земли назначения! 52:26:0050054:206. Состоит из 2-х частей соединенных перешейком шириной 3 м	46 000	4,60	500 000	108 696	10,87	объект используется в расчете	https://www.avito.r u/kstovo/zemelnye_ uchastki/uchastok_ 460_ga_snt_dnp_18 04844573
8	Кстовский, Чернуха	Продаю участок земли 4,5 га. расположен около с.Чернуха Кстовского р-на, рядом с речкой. Свидетельство и кадастровый паспорт в наличии. По краю участка проходит нефтепровод. 52:26:0060066:30	45 000	4,50	400 000	88 889	8,89	объект используется в расчете	https://www.avito.r u/kstovo/zemelnye_ uchastki/uchastok_ 4.5_ga_snt_dnp_11 2379132
9	Кстовский, Горяньков о	Участок с/х назначения 4,5 Га. Находится после с.Запрудное, у д.Горяньково, по дороге в с.Варварское, 26 км от Кстова. 1,6 км от а/д М7. Асфальт до участка. От собственника.	45 000	4,50	500 000	111 111	11,11	объект используется в расчете	https://nn.move.ru/o bjects/prodaetsya_s h_naznacheniya_pl oschadyu_45_kvm_ ploschadyu_500_so tok_nijegorodskaya _oblast_kstovo_nije gorodskaya_oblast_ kstovskiy_rayon_68 09217971/
10	Кстовский, Новая Деревня	Продаю земельный участок площадью — 155 000.46 кв.м. (15.5 Га). Кадастровый номер — 52:26:0050003:411 (Другое написание адреса — Кстовский р-н, д Новая Деревня). Категория и виды разрешенного использования: -Земли сельскохозяйственного назначения; -Для сельскохозяйственного производства. Подъезд к участку имеется с двух сторон, с одной стороны асфальтированная дорога (круглогодичный подъезд). Рядом идут линии электропередач. Продажа от	155 000	15,50	1 100 000	70 968	7,10	объект используется в расчете	https://www.avito.r u/kstovo/zemelnye_ uchastki/uchastok_ 4.5_ga_snt_dnp_12 09923903

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Площадь, га	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./га	Стоимость, руб./ кв.м	Примечание	Информации
		собственника. Возможен торг.							
11	Кстовский, Шелокша	Продам участок 7 га. Рядом с трассой Н.Новгород- Иваново. Участок находится между д. Вершилово и д. Трофаново. В 100 м от участка находится заправка. Посадок никаких нет. Растёт трава. За участком сразу лес. Перед участком дорога, тоже небольшая посадка из деревьев, в ней даже грибы растут. Простор и раздолье. 7 га в собственности. от хозяина. Возможен бартер. Варианты. Рядом 2 деревни и пилюрама. Можно вывести под дачное строительство.	18 467	1,85	1 400 000	758 109	75,81	не используется в расчете, стоимость участка значительно отличается от средней стоимости других объектов	https://nn.cian.ru/sale/commercial/209990612/
12	Кстовский, Кривая Шелокша	Земля сельхозназначения, ориентир центр д.Кривая Шелокша, 0,4 км по направлению на юг.	140 000	14,00	2 000 000	142 857	14,29	объект используется в расчете	https://nn.cian.ru/sale/suburban/187671982/

11.3.3. Анализ коммерческой недвижимости Нижегородской области

Анализ предложений показывает, что наибольшая активность рынка наблюдается в районах, расположенных близ областного центра. Спрос на коммерческую недвижимость в этих районах формируется как представителями местного бизнеса, так и иногородними предпринимателями, которых привлекает относительная дешевизна рабочей силы.

Анализ коммерческой недвижимости области показал, что в структуре предложения подавляющее число предложений приходится на продажу.

В целом выборка формируется за счет объектов, расположенных в городах Дзержинск, Кстово, Бор.

Торговля – самый простой и самый распространенный бизнес, поэтому и спрос на торговые помещения при благоприятной экономической ситуации высокий. Торговый сектор более активен и динамичен по своей природе, быстрее адаптируется к изменчивой внешней рыночной среде.

В городах Нижегородской области строительство новых торговых площадей началось в начале 2000-х годов. Наиболее активно они строились в городах: Выкса, Дзержинск, Павлово, Урень, Сергач, Шахунья, Балахна, Кулебаки, Богородск, Кстово, Городец, Семенов, Лысково.

Оказание услуг по бытовому обслуживанию населения, так же является распространённым видом коммерческой деятельности, как малых, средних фирм, так и частных предпринимателей. По эффективности и доходности эти предприятия несколько уступают торговым точкам, но за счёт постоянных заказчиков и потребителей услуг, имеют достаточный и постоянный доход.

В качестве офисных объектов, как правило, используются помещения зданий муниципальных унитарных предприятий или учреждений, административных зданий местных предприятий, но наиболее часто стали предлагаться квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов, либо переведенные, либо готовые к переводу в нежилой фонд.

Коммерческая недвижимость, которая могла бы быть классифицирована как типично офисная – с хорошей внутренней отделкой, современными средствами связи и в капитально отремонтированных и/или реконструированных зданиях, в основном, используется для собственных нужд частных собственников и органов власти.

Существует значительный разброс по площадям предлагаемых на продажу объектов: от 7 кв.м. до 20 000 кв.м. Помещения небольшой площади в большинстве своем отличаются качественным ремонтом, направленностью (торговое или офисное помещение), хорошей проходимостью (располагаются на центральных улицах вышеуказанных городов области), наличием отдельного входа.

В более удаленных от областного центра районах наблюдается неоднозначная направленность площадей. В основном объем предложения формируют объекты торговой недвижимости. Доля офисных помещений незначительна. Здесь наибольшим спросом пока пользуются торговые объекты в силу высокой необходимости и востребованности.

Российский рынок производственно – складской недвижимости достаточно «молодой» сегмент рынка недвижимости. Начало его активного развития приходится на начало 2000-х годов, когда началось строительство крупных высококачественных складских и логистических центров. В настоящее время можно говорить о формировании и развитии в основном вторичного рынка индустриальной недвижимости, так как объекты нового промышленного строительства в большинстве случаев возводятся собственными силами, для собственных нужд предприятий и не «выходят» на открытый рынок.

К рынку индустриальной недвижимости относятся в основном имущественные комплексы «советской» постройки. Встречаются объекты более поздних сроков ввода, которые, практически полностью сохранили все функциональные недостатки объектов «советской» постройки. Такие имущественные комплексы состоят из зданий разного

назначения – производственных, складских, административных (бывших заводууправлений и бытовых помещений), зданий обслуживающего назначения (насосных, трансформаторных, котельных и т.д.). Объекты, которые были возведены по передовым западным технологиям, на рынок не попадают, как правило, они продолжают успешно использоваться в бизнесе, для которого были созданы.

Рынок индустриальной недвижимости Нижегородской области, как и многих других регионов, можно разделить на производства, находящиеся в черте областного центра и за его пределами, а также сегментировать по временному признаку – на помещения старой и современной постройки.

Для размещения мелких и средних производств обычно покупаются или арендуются помещения площадью от 100 до 1 000 кв.м, продавцы же стремятся отдавать площади большими «кусками» – от 2 000 до 3 000 кв.м и выше. Такой дисбаланс спроса и предложения вызывает трудности с реализацией объектов. Нередко можно встретить предложения цехов – гигантов, которые пытаются реализовать предприятия – банкроты. Чаще всего такие производственные помещения в плохом состоянии, с ветхими инженерными коммуникациями и не вполне понятным юридическим статусом.

Главное требование покупателей и арендаторов производственно – складской недвижимости – наличие необходимой инфраструктуры: дорог и электросетей.

В предложениях объектов на продажу среди основных коммуникаций выделяются электричество и отопление. Наличие на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации) обозначено термином «все» коммуникации.

Объекты промышленной недвижимости, чаще всего представляют собой имущественные комплексы, состоящие из земельного участка и нескольких зданий различного целевого назначения (производственного, складского, хозяйственно – административного).

Все они значительно различаются по площади зданий и по площади земельного участка – или по масштабу.

Объекты индустриальной недвижимости представлены на рынке как капитальными зданиями со стенами из кирпича, железобетонных и легкобетонных панелей и железобетонными покрытиями, так и быстромонтируемыми зданиями – ангарами со стенами из легких металлоконструкций с эффективным утеплителем и металлическими покрытиями. Несмотря на наличие явных различий в технологиях строительства таких объектов и применяемых материалах, не выявлено видимых расхождений в арендных ставках за пользование такими объектами.

Анализ предложений по продаже и аренде коммерческой недвижимости показывает, что наибольшая активность рынка наблюдается в районах, расположенных вокруг областного центра: Кстовском, Борском, Богородском, Балахнинском, Городецком и г. Дзержинске.

Цены продажи производственно-складских объектов в Нижегородской области варьируются в диапазоне от 569⁴⁷ руб./кв.м. до 32 000⁴⁸ руб./кв.м (без учета скидки на торг).

⁴⁷ Источник информации: г. Дзержинск, ул.Лермонтова. Производственное здание общей площадью 12300 кв. м., расположенное на территории завода Заря. Площадь здания включает в себя производственную часть и административный пристрой. Высота потолков в производственном помещении составляет 8 метров, в абк - 3м. Ранее в цехе были установлены грузоподъемные механизмы в виде кранбалок 5-10 тонн. Вокруг здания пролегает автодорога для его обслуживания. Мощности по энергетике и газу не ограничены, все в шаговой доступности от здания. Привлекательность данного объекта очевидна - низкая стоимость, колоссальные возможности по инженерной инфраструктуре (энергетика, газ), сложившийся производственный климат, достойное окружение, близость к федеральной трассе и областному центру, наличие квалифицированного персонала и рабочей силы. Цена предложения: 7 000 000 руб. Источник: <http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id819524>. 2019 год.

⁴⁸ помещение свободного назначения в Афонино на ул. Зеленая - красная линия при спуске в Никульское площадью 100 м, под сервис, мойку, магазин, услуги, склад, возможна надстройка, все коммуникации центральные, газ – котел, земля 6 соток - собственность. Кстовский р-н, дер. Афонино, ул. Зелёная. Цена предложения: 3 200 000 руб. Источник: <http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/afonino-derevnya-id2293179>. 2019 год.

По наиболее высокой цене предлагаются объекты, расположенные в крупных городах области: Кстово, Бор, Дзержинск, Арзамас. Наиболее высокая стоимость была у объектов имеющих более выгодное месторасположение, хорошее состояние.

Цены продажи административно-бытовых объектов в Нижегородской области варьируются в диапазоне от 930⁴⁹ руб./кв.м. до 70 796⁵⁰ руб./кв.м (без учета скидки на торг). По наиболее высокой цене предлагаются объекты, расположенные в крупных городах области: Кстово, Бор, Дзержинск, Арзамас. Наиболее высокая стоимость была у объектов имеющих более выгодное месторасположение, хорошее состояние и небольшой площади.

Цены аренды производственно-складских объектов в Нижегородской области варьируются в диапазоне от 50⁵¹ руб./кв.м. до 700⁵² руб./кв.м (без учета скидки на торг). По наиболее высокой цене предлагаются объекты, расположенные в крупных городах области: Кстово, Бор, Дзержинск, Арзамас. Наиболее высокая стоимость была у объектов имеющих более выгодное месторасположение, хорошее состояние и небольшую площадь. Арендная ставка на большинство объектов производственно-складского назначения не превышала 300 руб./кв.м (аренда по 500 и 700 руб./кв.м является исключением, для производственно-складских объектов).

Цены аренды административно-бытовых объектов в Нижегородской области варьируются в диапазоне от 130⁵³ руб./кв.м. до 1500⁵⁴ руб./кв.м (без учета скидки на торг).

⁴⁹ Продается административное здание в г. Семёнов, ул. Шевченко, 35.

Двухэтажное кирпичное здание, железобетонные перекрытия + полноценный сквозной цоколь складского типа с входными воротами. Площадь 1720 м². Произведен капитальный ремонт кровли в 2015 г. Земельный участок в собственности. Собственная трансформаторная подстанция (ТП), вода – скважина, газ в 150 метрах. Капитальная постройка, теплые стены. Близость к федеральной трассе и к центру города (менее 5 минут), новая асфальтированная дорога с обеих сторон. Напротив большая охраняемая территория городского автопарка, большая круглосуточная пиццерия с базой пиломатериалов, БРУ (производство бетона) и еще несколько производственных комплексов. В здании несколько лет на первом этаже находились арендаторы – производство пластиковых окон и дверей, было полноценное производство и склад готовых изделий. Парковка для грузового и легкового автотранспорта. Низкие расходы на содержание. От собственника. Документы к продаже готовы. Чистая продажа. Подходит под любой вид расчета. Рассмотрю вариант обмена.. Цена: 1 600 000 руб. Источник:

https://www.avito.ru/semenov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1720_m_1295415304, 2019 год.

⁵⁰ Продажа нежилого помещения 56. 5 кв. м 1 й этаж, первая линия, отдельный вход ,10 кВт, евроремонт, парковка, есть стабильный арендатор. Цена предложения: 4 000 000 руб. Адрес: г. Балахна, ул. Энгельса, д. 37. Источник: <http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/balahna-gorod-id2365003>. 2019 год.

⁵¹ Сдаю в аренду склад, площадь склада 2040, 1кв. м (24 х 84 м). Стены каркасно-панельные, (сэндвич – панели). Здание однопролетное, высота 9, 6 м. Оборудовано кран – балкой - 5 тн. Пол из асфальтобетона. беспечен электроэнергией (380 В). Коммуникации расположены в непосредственной близости от склада (газопровод, водопровод). Санитарно - защитная зона 30 м. Земельный участок 9317 м. кв. – межевание проведено, свидетельства имеются и на склад и на земельный участок. Оборудован кран-балкой грузоподъемностью 5 т При необходимости есть возможность организовать отдельный въезд, <https://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/bogorodsk-gorod-id2319798>, 2019 г.

⁵² Сдаю отдельно стоящее здание, 125 кВт. Отопление газовое, вода и канализация центральные. Своя парковка, есть зона погрузки-разгрузки с подъемником. Пересечение улиц Талалушкина и Магистральной. <https://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/gorod-kstovo-kstovskiy-rayon-id2486066>, 2019 г.

⁵³ Сдаю в долгосрочную аренду помещение на территории охраняемой базы, находящейся в Неклюдово (Борский район) в районе квартала Дружба. Помещение отапливаемое общей площадью 200 кв. м на 2 этаже 2-х этажного кирпичного здания. Есть своя рампа. Стоимостью 130 рублей за метр с учетом отопления. Разрешенная мощность 400 кВт, своя ТП. На территории установлено видеонаблюдение, охрана. Хороший подъезд к базе и удобное местоположение. <http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/bor-gorod-id2328106>, 2019 г.

⁵⁴ Сдаю в аренду изолированное торговое помещение 80 кв.м. с отдельным входом в строящемся ТЦ «Спутник» на пр. Циолковского д.76 Б . ТЦ формата « торговая галерея», Сдача 4 квартал 2019 г. Помещение свободной планировки, рядом с центральным входом, рекламное место на фасаде, ремонт под арендатора. Под любой вид торговли и услуг. ТЦ «Спутник» расположен на одной из центральных торговых площадей города, между ТЦ «Союз» и ТЦ «Меркурий» (« Городской рынок»). Развитая инфраструктура, самый высокий пешеходный и автотрафик, зона активной торговли, все транспортные развязки. <https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-gorodskoy-okrug-dzerzhinsk-id2629821>, 2019 г.

Наиболее высокая стоимость была у объектов имеющих более выгодное месторасположение и хорошее состояние.

11.3.4. Анализ рынка объектов капитального строительства, сходных с оцениваемым объектом. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен

Оцениваемый объект капитального строительства – нежилое административное здание. На дату оценки объект не используется. ОкКС расположен на расстоянии около 1 км от деревни Подлесово Кстовского района. К объекту есть асфальтированный подъезд.

Оценщик проанализировал рынок коммерческой недвижимости области и Кстовского района, в частности.

При анализе рынка рассматривались объекты наиболее сопоставимые с оцениваемым зданием по основным характеристикам: назначению, размеру, расположенные на небольших по площади земельных участках, стоимость которых не оказывала значительного влияния на общую стоимость объектов.

Анализ рынка коммерческой недвижимости области показал, что объекты наиболее сопоставимые с оцениваемым зданием, предлагались по цене от 930 до 14 655 рублей за 1 кв.м, см. табл. ниже (без учета скидки на торг, с учетом стоимости земельных участков, относящихся к объектам капитального строительства). Объекты, стоимость которых была близка к верхней границе диапазона, имели лучшие технические параметры, либо имели лучшее расположение, чем объект оценки. Средняя стоимость объектов составила около 5 500 рублей за 1 кв.м. (без учета скидки на торг, с учетом стоимости земельных участков, относящихся к объектам капитального строительства).

В таблице ниже описаны объекты-аналоги наиболее сопоставимые по параметрам с объектом оценки. Из представленных ниже предложений, Оценщик выбрал несколько, наиболее близких к объекту оценки (рассматривались здания, предлагаемые в качестве административных (офисных) объектов, площадь которых наиболее была сопоставима с площадью оцениваемого объекта), их средняя стоимость составила около 4 000 рублей за 1 кв.м. (без учета скидки на торг, с учетом стоимости земельных участков, относящихся к объектам капитального строительства). При анализе рынка не было выявлено достаточного количества предложений по продаже объектов, сопоставимых по своему состоянию с объектом оценки, Оценщик в расчетах был вынужден использовать объекты, имеющие более хорошее состояние, чем объект оценки. Учитывая, последний фактор и необходимость внесения корректировок на месторасположение, «на торг», можно предположить, что стоимость оцениваемого объекта будет несколько ниже, указанной выше величины.

Количество предложений по сдаче в аренду объектов административного назначения, расположенных в небольших населенных пунктах области, схожих с объектом оценки по своим параметрам было ограничено. В основном, сдавались объекты, расположенные в крупных городах области. Отсутствовали предложения по сдаче в аренду объектов, состояние которых было сопоставимо с состоянием объекта оценки.

Арендные ставки на помещения, которые могли бы служить аналогами помещениям оцениваемого объекта, но имеющих более хорошее состояние и коммуникации, варьировались в диапазоне от 174⁵⁵ до 331⁵⁶ рублей за 1 кв. м в месяц, без учета каких-либо

⁵⁵ Сдам помещения под любой вид деятельности, село Горевое, ул. Медведева, д.3. Теплое, отапливаемое помещение со всеми необходимыми коммуникациями электричество, вода, отопление. Рядом Ковернино, Рыжково, Богоявление, Сухобезводное. Можно частями. Сейчас есть арендатор на 18 м2 - 7000 руб/мес. Сдам от 30 м2 или более из расчета 200-250 руб/кв.м. В зависимости от площади. 345 кв.м сдаются за 60 000 руб. в месяц (174 руб/кв.м в месяц), <https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/perevozskiy-gorodskoy-okrug-id2467968>

⁵⁶ Сдаю в аренду базу с офисными помещениями по адресу Нижегородская обл, Кстовский р-н с. Ближнее Борисово д. 18 (5 км от Нижнего Новгорода) площадь земельного участка 25 соток, нежилое помещение 544 кв. метра (из них 200 метров офисных помещений, 340 кв. метров одно объёмных на первом этаже здания, можно

корректировок. Средняя арендная ставка за пользование такими помещениями составила около 250 рублей за 1 кв.м (без учета скидки на торг).

Принимая во внимание цель и задачу настоящей оценки, анализ рынка в альтернативном варианте, не рассматривался

использовать либо под выставочный зал, либо склад). Отличная транспортная развязка во все стороны (Москва (М7), Чебоксары-Казань(М7), Арзамас Саров-Тамбов-Саранск(Р-158)) под компанию с большой логистикой. Хорошо подойдет под компанию с оптовыми продажами. Подробности по телефону. Стоимость 180 тыс. рублей. <https://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/selo-blizhnee-borisovo-kstovskiy-rayon-id2571037>, 2019 год

Таблица 11.3.3.

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Примечание	Информации
1	Кстовский, Прокошево	Срочно! Продаётся! Профилакторий 2-х этажный, площадь 671,6 м2. Адрес объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д. Прокошево, улица Молькова, д7-А. Торг уместен.	671,6	1 200 000	1 787	объект используется в расчете	https://nn.cian.ru/sale/commercial/173849773/
2	ГО г.Бор, Ситники	Продаю нежилое здание, два этажа. Первый используется для сдачи в аренду (сбер, почта, частники), Второй пустой (можно переделать в квартиры с переводом в жилое)	522	3 800 000	7 280	объект используется в расчете	https://www.avito.ru/bor/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_2-h_etazhnoe_zdanie_1804035954
3	Дальнеконстантиновский, Румстиха	Отдельно стоящее 2-х этажное здание в с. Румстиха, Дальнеконстантиновского района, Нижегородской области. Удобный подъезд. Возможное использование: жилое, общежитие на 100 мест, офисы. На 1-ом этаже незаконченный ремонт, на 2-ом сделан хороший ремонт. В здание подведен газ, сделано отопление, 2 газовых котла, разведено электричество, установлены пластиковые окна. Одно из помещений на 1-ом этаже арендует Ростелеком под АТС. Здание в собственности без обременения. Возможен обоснованный разумный торг.	546	3 000 000	5 495	объект используется в расчете	https://www.avito.ru/dalnee_konstantinovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_2-h_etazhnoe_zdanie_v_s_rumstiya_233884156
4	Кстовский, Работки	Административно-производственное здание общей площадью 1061,2 кв.м (2 этажа и эксплуатируемый подвал) совместно с металлической башней, высота 43 м, и земельным участком площадью 2203 кв.м (в собственности). 1-ый и 2-ой этаж - планировка типичная для административных объектов, подвал – для производственно-складских объектов. Стены кирпичные, окна установлены пластиковые. Коммуникации: водоснабжение, отопление, электроснабжение, канализация - центральные. Башня, высота 43 м, масса 17,2 т, материал конструкций - металл. Земельный участок в собственности (застроенная площадь + прилегающая территория для парковки). Объект расположен в 50 м от одной из главных автомагистралей села по ул. Садовая. Ближайшее окружение представлено преимущественно жилой застройкой с включением объектов торгового и общественно-делового назначения. Социальная	1061,2	8 230 040	7 755	объект не используется в расчете, достаточно предложений с меньшей площадью	https://www.avito.ru/pamyat_parizhskoy_kommuny/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1061_m_1151818080

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Стоимост ь, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Примечание	Информации
		инфраструктура вблизи объекта развита хорошо. Доступность объекта автомобильным транспортом без ограничений. Подъезд осуществляется по асфальтовой дороге. Продажа от собственника - юридического лица ПАО "Ростелеком". Цена указана с учетом НДС 20%.					
5	Вачский, Арефино	Арт. 8641661 Нижегородская область, Вачский райолн, с. Арефино. Предлагаю к продаже двухэтажное здание профилактория общей площадью 789 кв. м. на земельном участке 21 сотка. В здании имеются: небольшой бассейн, просторные комнаты, кухня, столовая, помещение для хранения продуктов, просторный холл, и пр. Общее состояние здания удовлетворительное. В здании имеется стационарная телефонная линия с возможностью подключения интернета по технологии ADSL. Здание оснащено всеми коммуникациями (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение). Собственная котельная, возможность подключения к газовой котельной. Транспортная доступность удобный подъезд, наличие мест для стоянки автомобилей, 500 метров от трассы Р125 Нижний Новгород Касимов. Планируемое использование: мотель, гостиница, загородный дом, база отдыха, медицинское или учебное заведение, торговый или офисный центр и др. Документы к продаже готовы. Номер объекта: #5/565343/1813.	789	4 000 000	5 070	объект используется в расчете	https://nn.cian.ru/sale/commercial/205174638/
6	Гагинский, Итманово	Продажа от собственника. - Нежилое здание (административное здание), общая площадь 413,5 кв.м., литер: А, этажность: 1, кадастровый номер: 52:49:1200010:292. - Земельный участок, общая площадь 3000 кв.м., кадастровый номер: 52:49:1200010:292, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения уставной деятельности (на участке находится административное здание). Адрес: Нижегородская обл., Гагинский район, село Итманово, ул. Грошовка, д. 4. Характеристика конструктивных элементов: - фундамент: ленточный бетонный;	413,5	6 060 000	14 655	объект не используется в расчете, достаточно объектов более сопоставимых по месторасположению	https://nn.cian.ru/sale/commercial/211379133/

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Стоимост ь, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Примечание	Информации
		- стены: щитовые обложенные кирпичом; - перекрытия: деревянные; - крыша: шиферная; - полы: деревянные, доски; - окна: деревянные; - двери: деревянные; - отделка внутренняя: окраска, обои; - внутренние инженерные системы: отопление (своя газовая котельная), водопровод (центральный), канализация, электроосвещение. Земельный участок обеспечен электроснабжением, газоснабжением (центральное), водоснабжением (центральное), канализацией. Дополнительные условия: два помещения сданы в краткосрочную аренду: - договор аренды помещения от 31.12.2018, срок аренды 01.01.2019 до 30.11.2019, сдано в аренду помещение 3; - договор аренды помещения от 30.04.2019, срок аренды 01.05.2019 по 31.03.2020 г., сдано в аренду помещение 26. Возможна рассрочка платежа. Срок не более 1 года.					
7	Арзамасский, Шатовка	Здание 1989г. постройки расположено в центральной части с. Шатовка Арзамасского района. Два этажа, с подвалом, несколькими входами, общей площадью 1622, 4 кв.м. Площадь подвала 539, 9, 1-го этажа 536, 8 кв.м., площадь 2-го этажа 545, 7 кв.м. Здание разделено на четыре помещения: 1 площадью 1390, 8 кв.м. (охватывает полностью подвал, часть 1-го этажа и полностью 2-й этаж) 2 площадью 30, 1 кв.м. (охватывает часть 1-го этажа) 3 площадью 48, 6 кв.м. (охватывает часть 1-го этажа) и 4 площадью 152, 9 кв.м. (охватывает часть 1 этажа). Материал стен кирпич, перекрытия железобетон, крыша оцинкованная кровельная сталь. Коммуникации все центральные, электричество 92 кВт. Участок 2968 м2, земли населенных пунктов. Здание эксплуатируется круглогодично все помещения используются под офисы. Часть помещений находятся в аренде (48, 6 кв.м. Волгателеком, 30, 1 кв.м. Сбербанк, 152, 9 кв.м. Сельская администрация).	1622,4	7 000 000	4 315	объект не используется в расчете, площадь объекта значительно больше площади оцениваемого здания	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/selo-shatovka-arzamasskiy-rayon-id2567365

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Примечание	Информации
8	Балахнинский, Балахна	Продается нежилое двухэтажное помещение площадью 486,5 кв. м. на территории пром. зоны, которое можно использовать под любой вид деятельности. К помещению подведено: центральное водоснабжение, центральная канализация, электроэнергия 30 кВт. Оборудована собственная котельная, установлен универсальный котел, не подключен. Есть возможность подключить центральное отопление, электроэнергию до 300 кВт. Данное помещение является частью здания, в котором уже функционирует столовая, магазин. Рядом остановка общественного транспорта. Рассмотрю предложение о сдачи помещения в аренду. Стоимость арендной платы договорная в зависимости от условий аренды.	486,5	3 500 000	7 194	объект не используется в расчете, расположен в крупном населенном пункте, достаточно предложений объектов более сопоставимых по месторасположению с объектом оценки	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-balahna-balahninskiy-rayon-id2623279
9	ГО гВыкса, Шиморское	Продам здание (нежилое, административное) в поселке Шиморское на ул. Калинина с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности расположены магазины, остановки. Здание 2х-этажное, кирпичное, требует ремонта. По границе участка проходят все коммуникации. Участок ровный, прямоугольной формы - 3246 кв.м. (Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий).	585,6	1 000 000	1 708	объект используется в расчете	https://www.avito.ru/shimorskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_585.6_m_1605263494
10	Кстовский, Работки	Продается 2-этажное административное здание в селе Работки Кстовского района Нижегородской области. Год постройки здания - 1900. Наружные и внутренние капитальные стены из красного кирпича. Толщина стен - 0,7 м. Фундамент - бутовый. Чердачные, междуэтажные перекрытия - деревянные, утепленные. Полы дощатые, покрыты линолеумом. Внутренняя отделка декоративная. Электричество - скрытая проводка. Водопровод, канализация отсутствуют. Отопление от АГВ (отключено в 2006 году). Крыша покрыта оцинкованным железом.	443,3	4 100 000	9 249	объект не используется в расчете, объект имеет большой по площади земельный участок	https://www.avito.ru/pamyat_parizhskoy_kommuny/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_zdanie_443.3_m_1783916693
11	Варнавинский, Зверниха	отдельностоящее административное здание-контора расположено на собственном земельном участке площадью 461 кв м , в 12 км от р.п. Варнавино.,возможны различные варианты использования:административное	489,2	1 200 000	2 453	объект не используется в расчете, объект расположен на	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/derevnyazverniha-varnavinskiy-rayon-id2648982

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Примечание	Информации
		здание, торговый, медицинский, спортивно-развлекательный, образовательный центры. Чистая продажа.				севере области, в менее развитой ее части, его месторасположение хуже	
12	Лысковский, Новый Усад	Продажа от собственника! Описание здания: - ü Отдельно стоящее здание под любой вид деятельности! - ü Кирпич - ü 2 этажа - ü Общая площадь – 397 кв.м. - ü Высота помещений – 4 м - ü На 1 и 2-м этаже по два помещения. На 1 этаже выровнены полы, частично выровнены ГСП, в части помещения разведено электричество, кровля оцинкована и находится в хорошем состоянии. - ü Две входных группы. - ü Здание ограждено. - ü Объект возможно использовать под любой вид деятельности Расположение: - ü с. Новый Усад, ул. Пролетарская д.1а (12 км от г. Арзамаса) - ü 1 линия домов - ü Хорошие подъездные пути. Асфальт - ü Рядом автобусная остановка. - ü Перед зданием имеется асфальтированная площадка около 50 соток Технические характеристики: - ü Возможность свободной планировки - ü Вода, канализация, газ подведены. - ü Отопление от АГВ, котел в наличии и установлен по тех. документации с вытяжками - ü Электричество - 15 кВт. Есть согласованность до 120 кВт - ü Требуется косметический ремонт Земля: - ü 5 соток земли в собственности. - ü + 20 соток земли в долгосрочной аренде	397	2 699 000	6 798	объект не используется в расчете, объект имеет большой по площади земельный участок, при чем часть его в собственности, а часть в аренде	https://www.gipernn.ru/prod-azha-zdaniy/selo-novyy-usad-arzamasskiy-rayon-id2648572

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Стоимост ь, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Примечание	Информации
		Коммерческие условия: - ü Стоимость продажи 2 699 000 рублей. - ü Рассмотрим аренду с правом выкупа. - ü Рассмотрим другие предложения с Вашей стороны					
13	Володарский, Ильиногорск	Предлагаю к приобретению комплекс, находящийся в 5 км от Московского шоссе, Ильиногорск (30 км от Дзержинска ,50 км от Н.Новгорода, 20 км от Гороховца) ,помещений состоящий из : 1. Административное здание 1800 кв м. 3 этажа с офисными помещениями от 10 до 40 кв м. Отлично подойдет под бизнес центр, гостиницу, дом отдыха, логистический центр, медицинский цент, швейное производство и многое другое. В помещениях офисный ремонт. 2. Одноэтажное помещение 700 кв м . (в здание ранее располагалась столовая). Отличный вариант для аренды сетевых магазинов (Пятерочка, Магнит итд) , для размещения кафе, ресторана, столовой, развлекательного комплекса (есть варианты расширить помещение за счет большой веранды) можно переоборудовать под теплый или холодный склад (имеется рампа), отличный асфальтированный подъезд для грузового и легкового транспорта. 3. Земельный участок 96 соток. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Участок заасфальтирован на 80% , 20 % - декоративные лесопосадки (ели). Отличная парковка перед зданиями, удобный въезд. Территорию можно использовать под стоянку автотранспорта. Также огромная территория для расширения бизнеса, строительства зданий и сооружений. Вдоль участка дорога с высоким трафиком.(въезд в населенный пункт численностью 7000 человек)	2450	5 000 000	2 041	объект не используется в расчете, площадь объекта значительно больше площади оцениваемого здания	https://www.avito.ru/ilinogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2450_m_1818756260
14	ГО г.Семенов, Семенов	Продается административное здание в г. Семёнов, ул. Шевченко, 35. Двухэтажное кирпичное здание, железобетонные перекрытия + полноценный сквозной колок складского типа с входными воротами. Площадь 1720 м2. Произведен капитальный ремонт кровли в 2015 г. Земельный участок в собственности. Собственная трансформаторная подстанция	1720	1 600 000	930	объект не используется в расчете, площадь объекта значительно больше площади оцениваемого	https://www.avito.ru/semenov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1720_m_1295415304

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Стоимост ь, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Примечание	Информации
		(ТП), вода – скважина, газ в 150 метрах. Капитальная постройка, теплые стены. Близость к федеральной трассе и к центру города (менее 5 минут), новая асфальтированная дорога с обеих сторон. Напротив большая охраняемая территория городского автопарка, большая круглосуточная пилорама с базой пиломатериалов, БРУ (производство бетона) и еще несколько производственных комплексов. В здании несколько лет на первом этаже находились арендаторы – производство пластиковых окон и дверей, было полноценное производство и склад готовых изделий. Парковка для грузового и легкового автотранспорта. Низкие расходы на содержание. От собственника. Документы к продаже готовы. Чистая продажа. Подходит под любой вид расчета. Рассмотрю вариант обмена.				здания	
15	Кстовский, Великий враг	Продается Земельный участок 0,27 га(бывшая нефтебаза) и на нем 2-х этажное административное здание 1500м2(состоит из 3-х зданий) расположен в Кстовском районе, в 1,5 км от федеральной трассы М-7. Асфальтовая дорога до участка, беспрепятственный подъезд любым видом а/транспорта. Территория огорожена (бетонное ограждение). Коммуникации: - электричество 20кВт - водопровод - канализация (выгребная яма)	1700	10 000 000	5 882	объект не используется в расчете, площадь объекта значительно больше площади оцениваемого здания	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1500_m_1681704919

11.3.5. Основные выводы относительно рынка объектов оценки.

Наиболее развит рынок земельных участков, расположенных ближе к областному центру, к основным транспортным магистралям: цены здесь более высокие, и количество предложений больше. В структуре предложения преобладают земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство небольшой площади.

Разброс цен на рассматриваемые земельные участки достаточно широк. Наиболее сопоставимые с оцениваемой землей участки, предлагались в среднем по цене около 12 руб./кв.м (или 120 000 руб./га), без учета скидки на торг.

Цены продажи административно-бытовых объектов в Нижегородской области варьируются в диапазоне от 930 руб./кв.м. до 70 796 руб./кв.м (без учета скидки на торг). Средняя стоимость объектов наиболее сопоставимых с объектом оценки составила около 4 000 рублей за 1 кв.м. (без учета скидки на торг, с учетом стоимости земельных участков, относящихся к объектам капитального строительства).

Цены аренды административно-бытовых объектов в Нижегородской области варьируются в диапазоне от 130 руб./кв.м. до 1500 руб./кв.м (без учета скидки на торг). В основном, сдавались объекты, расположенные в крупных городах области. Отсутствовали предложения по сдаче в аренду объектов, состояние которых было сопоставимо с состоянием объекта оценки.

Ситуация на рынке недвижимости во многом напрямую зависит от общей экономической ситуации в Российской Федерации. Увеличение сделок в этом сегменте может быть связано с общим подъемом промышленности.

11.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости; диапазон значений основных ценообразующих факторов (элементов сравнения)

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов, основные из них следующие:

- *Передаваемые права.* Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а следовательно, и цены продажи. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи.

Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности, представлены в таблице ниже (по данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" по состоянию на 01.07.2019 г.). К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков (итоги расчетов [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных).

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.07.2019 года Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*				
№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,88	0,96	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,79	0,94	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,84	0,73
5	Для других целей	0,48	0,96	0,72
*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет				
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строений; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строения	0,77	0,90	0,84
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,82	0,96	0,90
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,37	0,55	0,46

Рис. 11.4.1⁵⁷.

- *Условия финансирования.* При нетипичных условиях финансирования сделки купли – продажи объекта недвижимости необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая Корректировка к цене данной сделки.

При этом возможны варианты:

1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.⁵⁸

- *Условия продажи.* Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать

⁵⁷ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1912-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>, 2019 год.

⁵⁸ http://www.cfin.ru/appraisal/realty/market_realestate_valuation.shtml, 2019 год.

затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно. Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования корректировка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.⁵⁹

- *Дата продажи.* Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж.

Первые четыре элемента сравнения являются обязательными в соответствии с оценочной практикой.

- *Местоположение.* Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Это один из основных ценообразующих факторов. Здесь принимается во внимание: район расположения объекта, близость к крупным транспортным магистралям, транспортные потоки, проходящие мимо; транспортная доступность.

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения принимается во внимание: близость к транспортным магистралям, населенным пунктам, транспортная доступность. Район расположения для земельных участков данной категории земли менее значим. Большее значение имеют климатические условия места расположения участков. Зависимость от района расположения более свойственна земельным участкам, предназначенным для размещения иных объектов коммерческой недвижимости. Для земельных участков с категорией земли: земли населенных пунктов или земли промышленности, район расположения объектов является одним из значимых ценообразующих факторов.

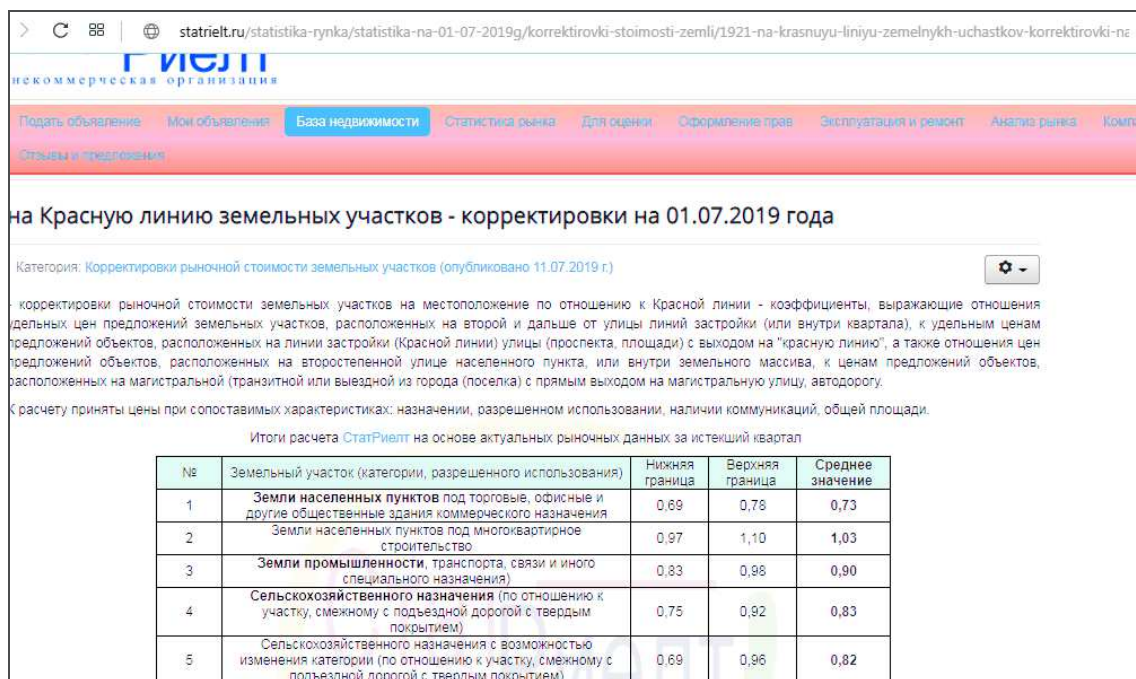
На цену земельных участков любой категории влияет расположение относительно крупных автомагистралей, относительно «красной линии» автодорог.

Согласно НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную

⁵⁹ http://www.cfin.ru/appraisal/realty/market_realestate_valuation.shtml, 2019 год.

линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

В табл. ниже представлены корректирующие коэффициенты для земельных участков. К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади (итоги расчета [СтатРиелт](http://statr.ru) на основе актуальных рыночных данных).



на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2019 г.)

корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения идеальных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета [СтатРиелт](http://statr.ru) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,69	0,78	0,73
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,97	1,10	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,83	0,98	0,90
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,75	0,92	0,83
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,69	0,96	0,82

Рис. 11.4.2⁶⁰.

- *Категория / назначение земли.* Дешевле всего предлагаются на продажу земли с категорией: земли сельскохозяйственного назначения, причем, если такие участки, можно перевести в иную категорию их цена будет выше. Так, земельные участки сельхозназначения под сельхозпроизводство, перевод которых затруднителен или нецелесообразен, предлагаются по цене до 10 рублей за 1 кв.м. Если перевод земли возможен, или она может использоваться не только под посевы, цена будет выше. Земельные участки под коммерческое использование (торгово-офисное, производственно-складское), в основном, предлагаются по цене свыше 100 рублей за 1 кв.м.. По наиболее высоким ценам предлагаются участки для размещения объектов торговли, многоэтажное строительство.

- *Транспортная доступность.* Наличие рядом с объектом дороги с твердым покрытием повышает стоимость земельного участка. По информации, опубликованной на сайте <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm> (Центр экономического анализа и экспертизы, 2017 год), увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия транспортных подъездных путей можно дифференцировать следующим образом: 5-15%.

Данные результаты получены при исследовании рынков земли Московской, Владимирской, Калужской, Тверской, Тульской, Рязанской, Воронежской и Ярославской областями и, как указано в исследовании, распространяются на районы, граничащие с ними, в том числе и на Нижегородскую область.

⁶⁰ <https://statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1921-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>, 2019 год.

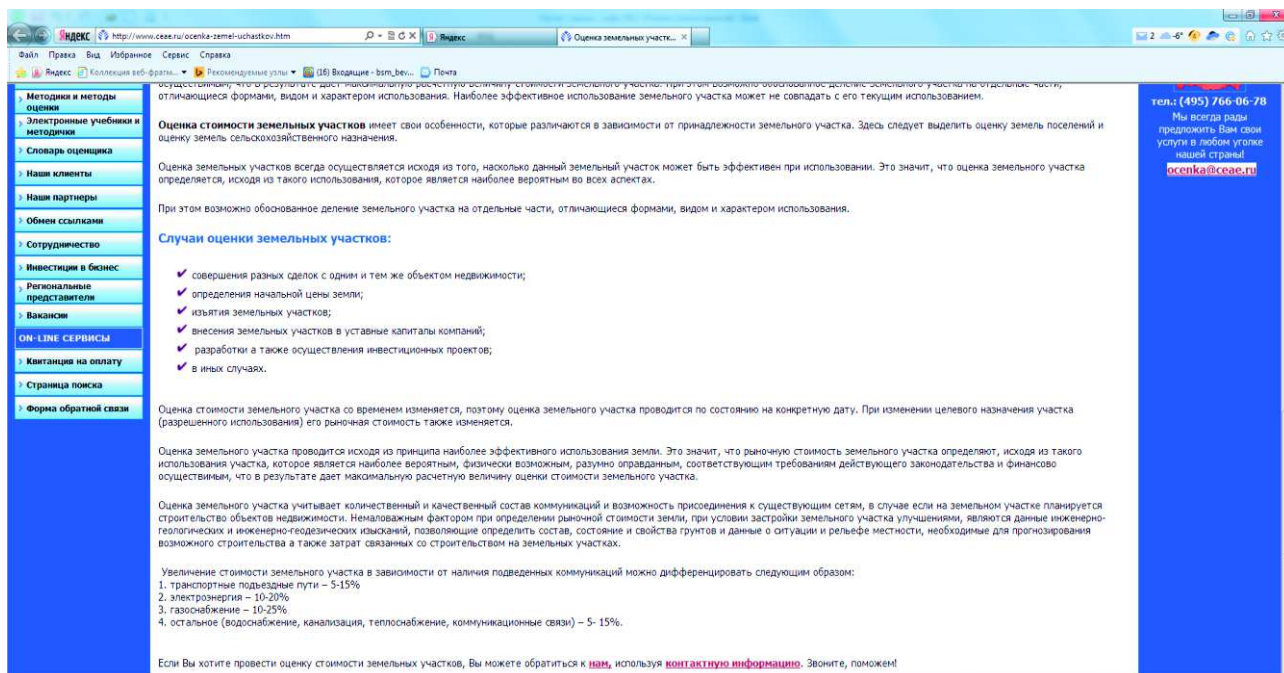


Рис. 11.4.3. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций⁶¹

Ниже приведены данные НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" зависимости цен на земельные участки от наличия у них различного вида благоустройств.

Исследование рынка земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры земельных участков - корректировки на 01.07.2019 года

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2019 года

Вопрос: "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства. Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,09	1,19	1,14
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,23	1,12
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - Для участков производственного и складского назначения	1,06	1,19	1,12
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,11	1,29	1,19
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,10	1,07
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,06	1,04

Рис. 11.4.4.⁶²

- *Наличие коммуникаций.* Данный показатель, для земельных участков сельскохозяйственного назначения менее значим, чем для земельных участков с категорией земель: земли населенных пунктов и земли промышленности.

- *Физические характеристики.* Определяют полезность (а следовательно, и стоимость) самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик разнообразен: размеры, форма, рельеф, наличие улучшений и другие характеристики, на которые вносятся корректировки.

⁶¹ <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>, 2019 год.

⁶² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1911-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>, 2019 года

- *Размер (масштаб) участков.* Стоимость 1 кв. м земельных участков небольшой площади обычно выше, чем стоимость 1 кв. м больших земельных участков. Небольшие земельные участки, как правило, более ликвидные.

Статистический анализ данных рынка, проведенный специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки⁶³, отражающий соотношение цен в зависимости от площади земельного участка сельскохозяйственного назначения, представлен в таблице ниже.

Таблица 11.4.1. Средние значения масштабного фактора.

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	< 10	10 – 30	30 – 100	100 - 1000	> 1000
< 10	1	1,07	1,21	1,49	1,58
10 – 30	0,93	1	1,13	1,39	1,48
30 – 100	0,83	0,89	1	1,24	1,31
100 - 1000	0,67	0,72	0,81	1	1,06
> 1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1

В качестве основных факторов стоимости оцениваемой земли можно отметить следующие: местоположение, назначение земли (варианты возможного использования), масштаб, транспортная доступность.

Для объектов капитального строительства, кроме указанных выше обязательных четырех первых элементов сравнения, на цены влияют следующие факторы:

- *Месторасположение* – один из основных ценообразующих факторов для объектов коммерческой недвижимости. Здесь принимается во внимание: район расположения объекта, близость к крупным транспортным магистралям, населенным пунктам; транспортные потоки, проходящие мимо; транспортная доступность. По наиболее высокой стоимости предлагаются объекты, расположенные в местах с высокой проходимостью в крупных районных центрах.

В соответствии с исследованиями, проведенными специалистами ООО «Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки»⁶⁴, в Нижегородской области наблюдаются определенные зависимости стоимости объектов недвижимости от их месторасположения, см. рисунок ниже.

⁶³ Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород, 2018. Под редакцией Лейфера Л.А.

⁶⁴ Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. 2018. Под редакцией Лейфера Л.А.

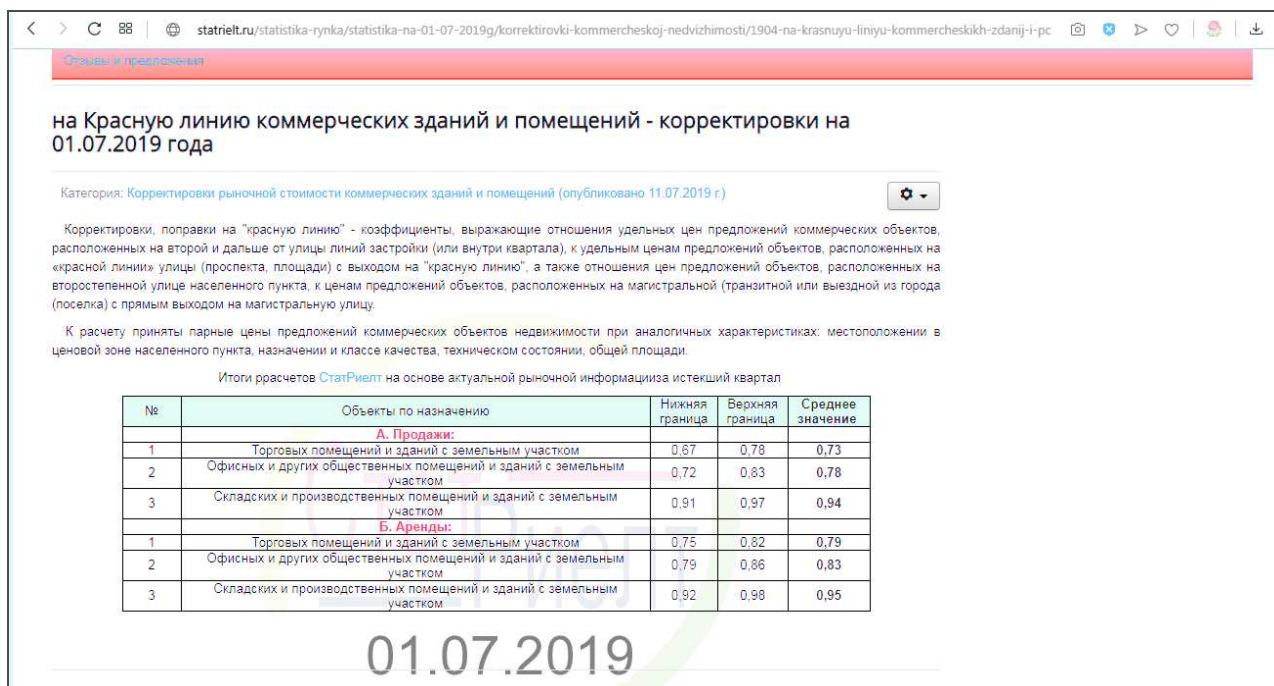
Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов			
Таблица 13			
Отношение цен офисно- торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Рис.11.4.5.

Кроме этого, для коммерческой недвижимости важным фактором является расположение на «красной линии». На сайте НКО Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" по состоянию на 01.07.2019, опубликованы корректировки рыночной стоимости на расположение относительно «красной линии», см. рис ниже.

Согласно НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Рис.11.4.6.⁶⁵

- *Назначение объектов (возможное использование).* Как правило, объекты, которые можно использовать для размещения объектов торгово-офисного назначения, продаются и сдаются по более высокой цене/арендной ставке, чем объекты производственно-складского назначения. Так, по данным интернет-сайтов <http://www.gipernn.ru>, <http://morisnn.ru/desk.php>, <http://www.algoritm.nnov.ru/> и др., цены на торгово-офисную недвижимость находятся в основном в диапазоне до 30 000 руб., а цены на производственно-складских объекты в основном не превышают 10 000 руб./кв.м.

- *Этаж, на котором расположен объект.* Большое влияние на цены аренды и продажи, а так же на позиционирование объектов на рынке оказывает этаж, на котором расположен продаваемый или сдаваемый в аренду объект. Как правило, существенная разница в цене наблюдается между помещениями, расположенными на первых и цокольных (подвальных) этажах. Для населенных пунктов области в основном не свойственна разница в стоимости между помещениями, расположенными на первом и выше этажах.

⁶⁵ <https://statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1904-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>, 2019 год

statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1899-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2019-goda

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2019 года

В расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции зданий (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,81	0,74
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,96	0,88
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	0,97
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,97	1,08	1,02
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	1,08	0,93
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,02	0,95
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,98	0,87
Б. При аренде объектов:				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,85	0,80
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,96	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,05	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,07	1,02
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,00	0,95
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,01	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	0,90

Рис.11.4.7.⁶⁶

- Техническое состояние объектов.

Объекты, имеющие хорошее состояние и готовые к эксплуатации, предлагаются на продажу и в аренду по более высоким ценам, чем объекты, требующие проведения ремонта.

Так цены на торгово-офисные объекты в хорошем состоянии, в районах, отнесенных к к 1-2 группе районов, могут достигать 100 000 руб./кв.м. Объекты, требующие проведения ремонта – могут стоить менее 5 000 руб./кв.м.

⁶⁶ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1899-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>, 2019 год

statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1896-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrekt

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2019 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования). Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению

Итоги расчетов Statiet на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,61	0,88	0,73
4	Условно-удовлетворительное	Малопроданное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

Рис. 11.4.8.⁶⁷

- *Размер (площадь)* выставленных на продажу объектов. Как правило, стоимость 1 кв. м больших объектов ниже, чем стоимость 1 кв. м объектов небольшой площади.

В соответствии с исследованиями, проведенными специалистами ООО «Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки»⁶⁸, в Нижегородской области наблюдаются определенные зависимости стоимости объектов недвижимости от их размера, см. рисунок ниже.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

усредненные данные по России (цены)

Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,83	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Рис.11.4.9.

⁶⁷ <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1906-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>, 2019 год

⁶⁸ Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. 2018. Под редакцией Лейфера Л.А.

В качестве основных факторов стоимости оцениваемого объекта капитального строительства можно отметить следующие: местоположение, функциональное назначение, этажность, состояние, площадь.

Во всех сегментах недвижимости владельцы предлагают скидки. Их размер зависит от категории объекта, качества и готовности проекта и того, насколько собственнику нужны наличные.

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «Стат-Риелт» размер скидки на торг составляет (по состоянию на 01.07.2019):

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2019 года			
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки, в том числе для размещения объектов складского назначения, в зависимости от плотности застройки, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,86	0,82
Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,93
Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91
ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,82	0,91	0,86
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,81	0,92	0,86
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,74	0,88	0,80
Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,90	0,83

Рис. 11.4.10.⁶⁹

⁶⁹ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1920-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2019-goda>, 2019

Статьи и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.07.2019 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости, на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrilt](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,89
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,84
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,92	0,85
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,92	0,87
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,96	0,91

Рис. 11.4.11.⁷⁰

Приведенные выше данные получены на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал (2 кв.2019 года) на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrilt](#).

11.5. Срок экспозиции объекта на рынке и анализ ликвидности

По данным методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога»⁷¹, предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (см. таблица 11.5.1).

⁷⁰ <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1903-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>, 2019

⁷¹ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», источник информации: <http://www.audit-it.ru/articles/appraisal/a109/188103.html>

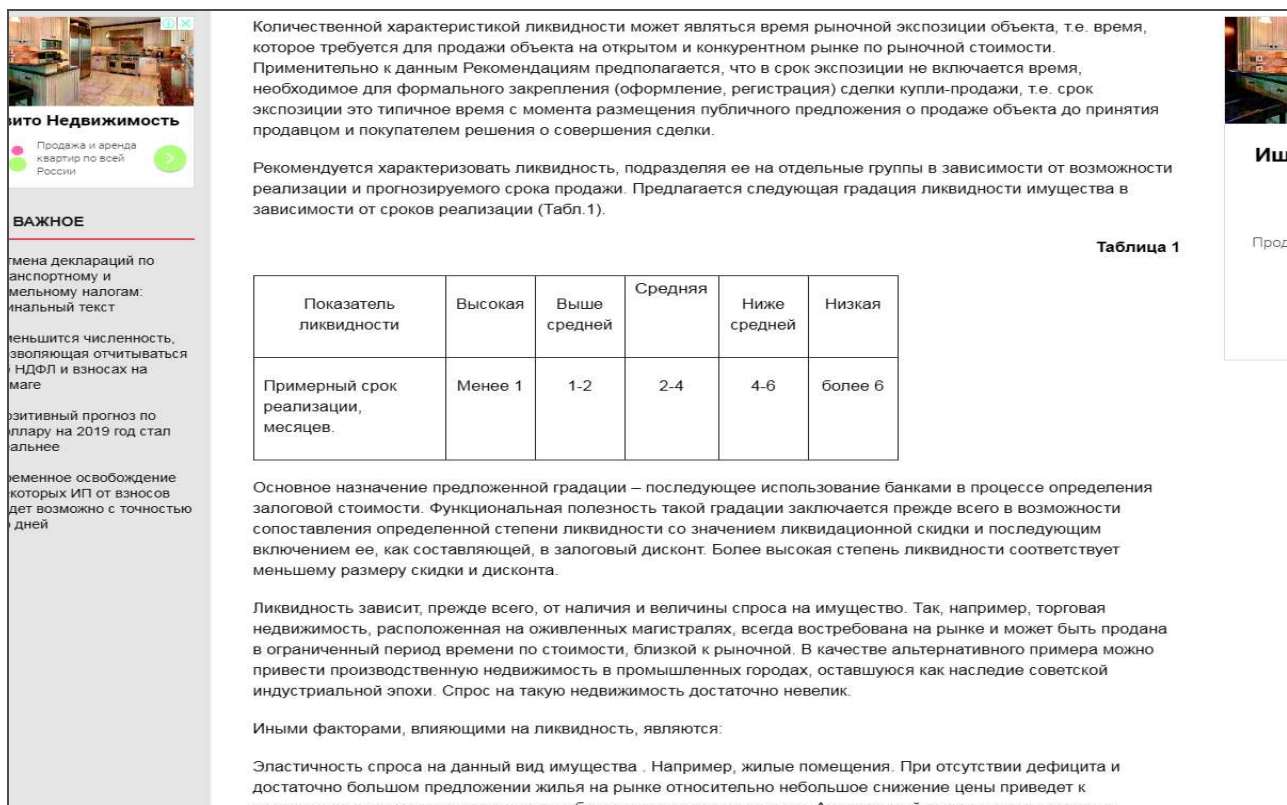


Рис. 11.5.1

Приведенные выше значения, учитывая, что они соответствуют докризисному периоду, Оценщик счел целесообразным использовать в качестве сокращенного срока реализации оцениваемых объектов. Как правило, в условиях кризиса сроки экспозиции увеличиваются.

По данным сайта НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", по состоянию на 01.07.2019 сроки продажи земельных участков составляют:

Таблица 11.5.1⁷².

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница ⁷³	Верхняя граница ⁷⁴	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки населённых пунктов (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, и участков сельскохозяйственного использования)	2	9	5
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для ДНП и СНТ	6	19	11

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1922-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2019-goda>, 2019 год.

⁷³ нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), малой площади, лучшего качества, обеспеченные коммуникациями

⁷⁴ верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества

По данным сайта НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", по состоянию на 01.07.2019 сроки продажи коммерческих объектов составляют:

Таблица 11.5.2⁷⁵.

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, мес
	Объекты производственного назначения			
1	Производственные здания и помещения	5	18	11
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	6
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	17	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	25	17
	Объекты общественного назначения			
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	10	6

Учитывая, что оценивается объект капитального строительства административного назначения принимаем для него срок экспозиции, учитывая его расположение, площадь – максимальное значение диапазона, характерного для аналогичных объектов 10 месяцев.

Для оцениваемых земельных участков сельскохозяйственного назначения также принимаем (максимальное значение диапазона, характерного для аналогичных участков) - 19 месяцев.

11.6. Сведения об обстоятельствах, обуславливающих определение ликвидационной стоимости объекта

Ликвидационная стоимость определяется в соответствии с заданием на оценку.

12. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Основополагающий принцип оценки при определении рыночной стоимости объекта – принцип наиболее эффективного использования (НЭИ).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей

⁷⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1908-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda, 2019 год.>

стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Учитывая, что оценка производится для принятия управленческих решений, и в задание на оценку не включено предположение об использовании объектов оценки не по текущему назначению. Следовательно, *наиболее эффективное использование оцениваемых объектов будет их использование по текущему назначению, то есть наиболее эффективное использование земельных участков - для размещения объектов сельскохозяйственного производства (то есть для сельхозпроизводства); расположенного на них административного здания – в качестве объекта административного назначения. Иные варианты не рассматриваются.*

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

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

Согласно п. 11 Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Затратный подход.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому при наличии определенного количества однородных (по полезности и доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Данный принцип исходит из возможности альтернативного выбора для покупателя, т. е. стоимость объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные или замещающие объекты.

Принцип замещения связан с установлением верхней границы стоимости объектов недвижимости, которая обусловлена затратами на строительство заменяющей собственности в приемлемые сроки. Благоразумный покупатель не будет платить за объект недвижимости больше стоимости незастроенного земельного участка и затрат на строительство аналогичного строения.

Ключевыми факторами, формирующими стоимость в рамках затратного подхода, являются: стоимость земельного участка, стоимость нового строительства, прибыль предпринимателя, износ.

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (РС_{зу});
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства ЗВ(ЗЗ), ЗВ(ЗЗ);
- определение прибыли предпринимателя (ПП);
- определение износа и устареваний (И_н);
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

$$PC_{ЗП} = PC_{ЗУ} + ЗВ(ЗЗ)_{окс} \times (1 + ПП) - И_{Нокс} \quad (13.1.1.)$$

Сравнительный подход.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Преимущество сравнительного подхода заключается в использовании фактической рыночной информации, а не прогнозных данных, которые имеют известную неопределенность.

Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (элементами сравнения).

Данный подход включает несколько этапов:

1. Сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Одновременно происходит выбор единицы сравнения (1 кв.м, 1 сотка, 1 посадочное место и т.д.) – относительно неделимый единичный модуль, несущий в себе все характеристики объекта.

2. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. Элементами сравнения, являются характеристики объектов недвижимости и сделок по ним, которые вызывают изменения цен на недвижимость. Причем поправки вносятся в цены объектов – аналогов.

3. Анализируются скорректированные цены продаж объектов сравнения. Определяется стоимость единицы сравнения ($C_{ед.ср.}$), которую используют для определения рыночной стоимости объекта оценки.

$$C_{ср} = C_{ед.ср.} * S_{ед.ср.} \quad (13.1.2.)$$

где $S_{ед.ср.}$ – количество единиц сравнения по объекту (площадь объекта и т.д.).

Доходный подход.

Оценка объекта по его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя - инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования объекта и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за объект больше, чем составляют затраты на приобретение других объектов, способных приносить аналогичный доход.

Ключевыми факторами, формирующими стоимость в рамках доходного подхода, являются: площадь, сдаваемая в аренду, процент заполняемости, арендные ставки, динамика их роста/снижения, величина эксплуатационных затрат, ставка дисконтирования/капитализации.

В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации по расчетным моделям:

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных

данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Применение трех подходов при расчетах позволяет сбалансировать при согласовании трех результатов финансовые интересы трех условных групп собственников объекта (текущий собственник-пользователь, построивший или купивший уже построенный объект, арендодатель и «чистый» продавец) и информированного покупателя. Каждый из них по-разному с точки зрения своих интересов может определять стоимость недвижимости (применяемые подходы косвенно отражают их интересы).

В условиях развитого рынка результаты трех подходов должны мало отличаться друг от друга. Но на практике зачастую этого не происходит из-за неточности исходной информации или перекосов местного рынка, в том числе, спекулятивного характера. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную величину рыночной стоимости объекта на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные (достоверные).

Обоснование выбора подходов и методов, используемых Оценщиком

В настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта капитального строительства, учитывая имеющуюся у Оценщика информацию и учитывая состояние объекта и другие его параметры, определена в рамках сравнительного подхода.

Учитывая, что рынок коммерческой недвижимости достаточно развит, имеется информация о предложениях на продажу объектов из сегмента рынка объекта оценки, в рамках сравнительного подхода применим метод сравнения продаж.

Для реализации затратного подхода у Оценщика недостаточно информации (отсутствует техническая документация на здание). Для реализации доходного подхода отсутствуют данные о необходимых инвестициях в ремонт объекта, кроме этого на рынке не выявлено предложений по сдаче в аренду объектов, имеющих аналогичные параметры (состояние).

При выборе методов оценки земли Оценщик руководствовался тем, что к прямым методам оценки рыночной стоимости прав на земельный участок относятся метод сравнения продаж *сравнительного подхода* и метод капитализации земельной ренты *доходного подхода*. Остальные методы оценки, т. е. методы: выделения и распределения сравнительного подхода и методы остатка для земли и предполагаемого использования доходного подхода относятся к косвенным, т. е. основаны на определении стоимости (доходов) от единого объекта недвижимости и вычитании стоимости (доходов), относящихся к улучшениям. Считается, что прямые методы оценки рыночной стоимости земельных участков обладают в несколько раз большей степенью точности, чем косвенные. Косвенные методы оценки, как правило, применяются только при невозможности использования прямых методов (метода) оценки.

Объекты оценки расположены в Нижегородской области. Оценщик проанализировал рынок земли Нижегородской области (Правобережной части, в которой расположены

оцениваемые участки, и Кстовский район, в частности). У Оценщика достаточно информации для реализации сравнительного подхода.

В сравнительном подходе воспользуемся методом сравнительного анализа продаж, который опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

С учетом вышесказанного, для расчета стоимости земельных участков и объекта капитального строительства, Оценщик использовал метод сравнения продаж сравнительного подхода, учитывая наличие необходимого количества информации на рынке.

13.2. Расчет стоимости земельных участков

Выбор метода сравнения продаж для расчета величины издержек на приобретение земельных участков обусловлен наличием достаточного количества предложений по продаже земельных участков сельхозназначения в Нижегородской области, в местах сопоставимых по своему месторасположению с объектами оценки на дату оценки.

Метод применяется для оценки права собственности или права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков).

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

При использовании данного метода Оценщик должен:

а) выбрать единицу сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сбор данных, выбор объектов – аналогов, обоснование их выбора.

Проведя анализ рынка, Оценщик для расчета рыночной стоимости оцениваемых земельных участков использовал стоимости выставленных на продажу объектов:

– земельных участков категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, предлагаемых для разного вида сельскохозяйственного использования либо для изменения назначения/категории;

- земельных участков, выставленных на продажу на дату оценки;

- земельных участков, расположенных в Кстовском районе Нижегородской области, рядом с населенными пунктами;

- земельных участков с площадью, сопоставимой с площадью объектов оценки;

- передаваемые права по участкам – право собственности.

Указанные выше участки с перечисленными параметрами наиболее были сопоставимы с объектом оценки.

Всю полученную об объектах-аналогах информацию, Оценщик считает достоверной.

***Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах.
Обоснование использования в расчете части объектов - аналогов:***

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах представлено в разделе 11.3.2 настоящего Отчета. Там же дано обоснование использования в расчете части объектов – аналогов.

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнение можно проводить по каким-то общим единицам, как физическим, так и экономическим.

Для выполнения расчетов используем типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади земельного участка.

На рынке, при продаже небольших по площади земельных участков, в качестве удельного показателя используется стоимость 1 кв. м, 1 сотки или 1 га земельного участка. В качестве единицы сравнения для дальнейших расчетов, Оценщик счел целесообразным использовать стоимость 1 га площади земельных участков.

Стоимость земельного участка рассчитывалась по формуле 13.1.2.

***Расчет земельных участков площадью до 10 га с кадастровыми номерами
52:26:0110014:83, 52:26:0110014:84, 52:26:0110014:85.***

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

Описание и характеристики отобранных объектов-аналогов приведены в таблице ниже. В таблице ниже проведем сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Таблица 13.2.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемой недвижимости и сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3	Объект -аналог №4	Объект -аналог №5	Объект -аналог №6
Область	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская
Район	Кстовский	Кстовский	Кстовский	Кстовский	Кстовский	Кстовский	Кстовский
Населенный пункт/месторасположение в районе	Подлесово	Чаглава	Б.Мокрое-трасса М7	Чернуха	Горяньково	Новая Деревня	Кривая Шелокша
Описание объекта ⁷⁶	Земельные участки площадью до 10 га с кадастровыми номерами 52:26:0110014:83, 52:26:0110014:84, 52:26:0110014:85. Описание объектов см. раздел 10.2 настоящего Отчета	Продам участок с/х назначения 4,4 га. Рядом кемпинг, пруды, коттеджный поселок. От собственника. Документы готовы	Продаю земельный участок 4.6Га! Вблизи обездной дороги (южный обход),проем примыкания к асфальтированной дороге! Хорошая транспортная развязка! Электричество в двух шагах! Газовая подстанция рядом! Возможен переход Земли назначения!	Продаю участок земли 4,5 га. расположен около с.Чернуха Кстовского р-на, рядом с речкой. Свидетельство и кадастровый паспорт в наличии. По краю участка проходит нефтепровод.	Участок с/х назначения 4,5 Га. Находится после с.Запрудное, у д.Горяньково, по дороге в с.Варварское, 26 км от Кстова. 1,6 км от а/д М7. Асфальт до участка. От собственника.	Продаю земельный участок площадью — 155 000.46 кв.м. (15.5 Га). Кадастровый номер — 52:26:0050003:411 (Другое написание адреса — Кстовский р-н, д Новая Деревня). Категория и виды разрешенного использования: -Земли сельскохозяйственного назначения; -Для сельскохозяйственного производства. Подъезд к участку имеется с двух сторон, с одной стороны асфальтированная дорога (круглогодичный подъезд). Рядом	Земля сельхозназначения, ориентир центр д.Кривая Шелокша, 0,4 км по направлению на юг.

⁷⁶ Информация по объектам уточнялась у продавцов недвижимости.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3	Объект -аналог №4	Объект -аналог №5	Объект -аналог №6
						идут линии электропередач. Продажа от собственника. Возможен торг.	
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Назначение / предполагаемое использование земли	для размещения объектов сельскохозяйственного производства (для сельскохозяйственного производства)	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности
Условия продажи	обычные	обычные	обычные	срочная продажа	обычные	обычные	обычные
Дата продажи (предложения)		сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019
Наличие объектов капитального строительства	нет ⁷⁷	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Транспортная доступность	не вполне удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Площадь, кв.м.	2502 12 141 15 310	44 000	46 000	45 000	45 000	155 000	140 000
Площадь, га	0,25 1,2141 1,531	4,40	4,60	4,50	4,50	15,50	14,00
Цена продажи (предложения), руб.		850 000	500 000	400 000	500 000	1 100 000	2 000 000

⁷⁷ Оценка производится без учета объектов капитального строительства, расположенных на оцениваемых земельных участках

Наименование параметра	Объект оценки	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3	Объект -аналог №4	Объект -аналог №5	Объект -аналог №6
Цена за 1 га, руб.		193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Цена за 1 кв.м, руб.		19,32	10,87	8,89	11,11	7,10	14,29
Источник информации		https://nn.cian.ru/sale/commercial/211965173/	https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_460_ga_snt_dnp_1804844573	https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_112379132	https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady_45_kvm_ploschady_500_sotok_nijegorodskaya_oblast_kstovo_nijegorodskaya_oblast_kstovskiy_rayon_6809217971/	https://nn.cian.ru/sale/suburban/216075772/	https://nn.cian.ru/sale/suburban/187671982/

Корректировка цен сопоставимых объектов:

1. *Передаваемые права.* Сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Корректировка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости. Объект-оценки и объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не вводилась.

2. *Условия финансирования.* Условия оплаты для аналогов – по договоренности. В нашем случае рассматривается сопоставимый способ оплаты, поэтому корректировка не вводилась.

3. *Условия продажи.* Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж.

Оценщик делает допущение, что условия продажи аналогичны для оцениваемой земли и для всех объектов-аналогов, корректировка не вводилась.

4. *Время продажи (состояние рынка).* Этот фактор учитывает изменение цен за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. В расчетах Оценщик использовал объекты, актуальные на дату оценки. Корректировка не вводилась.

5. *Корректировка на «торг».* Если известна цена предложения, то она корректируется внесением корректировки (корректировка на «торг»). Во всех сегментах недвижимости владельцы предлагают скидки. Их размер зависит от категории объекта, качества и готовности проекта и того, насколько собственнику нужны наличные. В нашем случае, у подобранных аналогов известна цена предложения, поэтому вводилась корректировка на «торг». По данным интернет - портала СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1920-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2019-goda>), по состоянию на 01.07.2019, скидка на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка составляет 0,77-0,9 (в среднем 0,83). Для дальнейших расчетов, Оценщик, счел целесообразным использовать максимальную скидку на торг - 0,77. Корректировка в стоимость объектов-аналогов по данному фактору составила 0,77.

6. *Корректировка на категорию земли.* Вся сравниваемая земля имеет категорию земли сельскохозяйственного назначения. Корректировка не вводилась.

7. *Корректировка на назначение земли.* Оцениваемая земля и отобранные аналоги сопоставимы по данному фактору, используемые объекты-аналоги предлагаются для сельскохозяйственного использования. Корректировка не вводилась.

8. *Корректировка на местоположение.* Месторасположение оцениваемой земли сопоставимо с расположением отобранных аналогов, все они располагаются в одной части Кстовского района Нижегородской области, в относительной близости от населенных пунктов, в сопоставимой по своей коммерческой привлекательности местах. Корректировка в стоимость аналогов не вводилась.

9. *Корректировка на транспортную доступность.* Оцениваемые земельные участки имеют не вполне удовлетворительную транспортную доступность, они не обеспечены транспортными подъездными путями, корректировка в их стоимость по данным рис. 11.4.4 составит $1/1,09 = 0,92$ (использовано минимальное значение диапазона).

10. *Корректировка на наличие объектов капитального строительства, асфальтового покрытия.* Сравнимые объекты сопоставимы по данному параметру. Корректировка не вводилась.

11. *Корректировка на наличие коммуникаций.* Сравниваемые объекты сопоставимы по данному параметру. Коммуникации есть в рядом расположенных населенных пунктах. Корректировка не вводилась.

12. *Корректировка на площадь* Площади сравниваемых объектов: объекта оценки и объектов-аналогов №№1-4 сопоставимы. Они находятся в диапазоне до 10 га, см. таблицу 11.4.1⁷⁸. Аналоги №№5,6 имеют площадь свыше 10 га. Корректировка в их стоимость составит 1,07.

***Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения, по
выбранным объектам-аналогам.***

Стоимость 1 га оцениваемой земли, определим, как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов, по формуле:

$$C_{\text{ср.}} = (C_1 * P_1 + \dots + C_i * P_i) / (P_1 + \dots + P_i), \quad (13.2.1.)$$

где $C_{\text{ср.ед}}$ - стоимость 1 га. объекта оценки, руб.;

$C_1 \dots C_i$ – стоимость 1 га. объектов – аналогов, руб.;

$P_1 \dots P_i$ – рейтинг объектов – аналогов.

Для объектов-аналогов №№1 и 5, имеющих максимальное и минимальное значения откорректированной стоимости, отличающиеся от средней стоимости других объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным присвоить вес $P=0$. Для остальных объектов – $P=1$.

Корректировку цен отобранных аналогов и расчет рыночной стоимости земельного участка произведем в таблице ниже.

Таблица 13.2.2. Расчет стоимости земельных участков площадью до 10 га.

Наименование параметра	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5	Объект - аналог №6
Площадь, га	4,40	4,60	4,50	4,50	15,50	14,00
Цена продажи (предложения), руб.	850 000	500 000	400 000	500 000	1 100 000	2 000 000
Цена за 1 га, руб.	193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Корректировка на имущественные права, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Корректировка на условия финансирования, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Корректировка на условия продажи, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Корректировка на дату продажи, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Корректировка на уторговывание, отн.ед.	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена за га, руб.	148 750,00	83 695,65	68 444,45	85 555,55	54 645,16	110 000,00
Корректировка на категорию /назначение земли, отн. ед	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	148 750,00	83 695,65	68 444,45	85 555,55	54 645,16	110 000,00
Корректировка на месторасположение, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	148 750,00	83 695,65	68 444,45	85 555,55	54 645,16	110 000,00
Корректировка на транспортную доступность, отн.ед.	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена за га, руб.	136 467,89	76 785,00	62 793,07	78 491,33	50 133,17	100 917,43
Корректировка на наличие объектов капитального строительства, отн. ед	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	136 467,89	76 785,00	62 793,07	78 491,33	50 133,17	100 917,43
Корректировка на площадь, отн. ед	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,07

⁷⁸ Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород, 2018. Под редакцией Лейфера Л.А.

Наименование параметра	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5	Объект - аналог №6
Скорректированная цена за га, руб.	136 467,89	76 785,00	62 793,07	78 491,33	53 642,49	107 981,65
Рейтинг объектов	0	1	1	1	1	0
Средневзвешенная цена 1 га объекта, руб.	81 513					
Стоимость оцениваемого земельного участка площадью 0,2502 га, руб.	$81\,513 * 0,2502 = 20\,395$					
Стоимость оцениваемого земельного участка площадью 1,2141 га, руб.	$81\,513 * 1,2141 = 98\,965$					
Стоимость оцениваемого земельного участка площадью 1,531 га, руб.	$81\,513 * 1,531 = 124\,796$					

Полученная величина удельной стоимости оцениваемого объекта входит в диапазон стоимостей аналогичных объектов, полученный при анализе рынка, приведенный в разделе 11.3 настоящего Отчета.

**Расчет земельного участка площадью до 10 га с кадастровым номером
52:26:0110014:88.**

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

Описание и характеристики отобранных объектов-аналогов приведены в таблице ниже. В таблице ниже проведем сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Таблица 13.2.3. Описание объектов-аналогов для оцениваемой недвижимости и сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3	Объект -аналог №4	Объект -аналог №5	Объект -аналог №6
Область	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская
Район	Кстовский	Кстовский	Кстовский	Кстовский	Кстовский	Кстовский	Кстовский
Населенный пункт/месторасположение в районе	Подлесово	Чаглава	Б.Мокрое-трасса М7	Чернуха	Горяньково	Новая Деревня	Кривая Шелокша
Описание объекта ⁷⁹	Земельный участок площадью 2,0 га. Описание объекта см. раздел 10.2 настоящего Отчета	Продам участок с/х назначения 4,4 га. Рядом кемпинг, пруды, коттеджный поселок. От собственника. Документы готовы	Продаю земельный участок 4.6Га! Вблизи обездной дороги (южный обход),проем примыкания к асфальтированной дороге! Хорошая транспортная развязка! Электричество в двух шагах! Газовая подстанция рядом! Возможен переход Земли назначения!	Продаю участок земли 4,5 га. расположен около с.Чернуха Кстовского р-на, рядом с речкой. Свидетельство и кадастровый паспорт в наличии. По краю участка проходит нефтепровод.	Участок с/х назначения 4,5 Га. Находится после с.Запрудное, у д.Горяньково, по дороге в с.Варварское, 26 км от Кстова. 1,6 км от а/д М7. Асфальт до участка. От собственника.	Продаю земельный участок площадью — 155 000.46 кв.м. (15.5 Га). Кадастровый номер — 52:26:0050003:411 (Другое написание адреса — Кстовский р-н, д Новая Деревня). Категория и виды разрешенного использования: -Земли сельскохозяйственного назначения; -Для сельскохозяйственного производства. Подъезд к участку имеется с двух сторон, с одной стороны асфальтированная дорога (круглогодичный подъезд). Рядом	Земля сельхозназначения, ориентир центр д.Кривая Шелокша, 0,4 км по направлению на юг.

⁷⁹ Информация по объектам уточнялась у продавцов недвижимости.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3	Объект -аналог №4	Объект -аналог №5	Объект -аналог №6
						идут линии электропередач. Продажа от собственника. Возможен торг.	
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Назначение / предполагаемое использование земли	для размещения объектов сельскохозяйственного производства (для сельскохозяйственного производства)	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности
Условия продажи	обычные	обычные	обычные	срочная продажа	обычные	обычные	обычные
Дата продажи (предложения)		сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019
Наличие объектов капитального строительства	нет ⁸⁰	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Площадь, кв.м.	20 000	44 000	46 000	45 000	45 000	155 000	140 000
Площадь, га	2,0	4,40	4,60	4,50	4,50	15,50	14,00
Цена продажи (предложения), руб.		850 000	500 000	400 000	500 000	1 100 000	2 000 000
Цена за 1 га, руб.		193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Цена за 1 кв.м, руб.		19,32	10,87	8,89	11,11	7,10	14,29
Источник информации		https://nn.cian.ru/sale/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://nn.move.ru/obj	https://nn.cian.ru/sale/	https://nn.cian.ru/sale/

⁸⁰ Оценка производится без учета объектов капитального строительства, расположенных на оцениваемых земельных участках

Наименование параметра	Объект оценки	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3	Объект -аналог №4	Объект -аналог №5	Объект -аналог №6
		commercial/211965173/	kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_460_ga_snt_dnp_1804844573	kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_112379132	ects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady_45_kvm_ploschady_500_sotok_nijegorodskaya_oblast_kstovo_nijegorodskaya_oblast_kstovskiy_rayon_6809217971/	suburban/216075772/	suburban/187671982/

Корректировка цен сопоставимых объектов:

1. *Передаваемые права.* Сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Корректировка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости. Объект-оценки и объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не вводилась.

2. *Условия финансирования.* Условия оплаты для аналогов – по договоренности. В нашем случае рассматривается сопоставимый способ оплаты, поэтому корректировка не вводилась.

3. *Условия продажи.* Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж.

Оценщик делает допущение, что условия продажи аналогичны для оцениваемой земли и для всех объектов-аналогов, корректировка не вводилась.

4. *Время продажи (состояние рынка).* Этот фактор учитывает изменение цен за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. В расчетах Оценщик использовал объекты, актуальные на дату оценки. Корректировка не вводилась.

5. *Корректировка на «торг».* Если известна цена предложения, то она корректируется внесением корректировки (корректировка на «торг»). Во всех сегментах недвижимости владельцы предлагают скидки. Их размер зависит от категории объекта, качества и готовности проекта и того, насколько собственнику нужны наличные. В нашем случае, у подобранных аналогов известна цена предложения, поэтому вводилась корректировка на «торг». По данным интернет - портала СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1920-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2019-goda>), по состоянию на 01.07.2019, скидка на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка составляет 0,77-0,9 (в среднем 0,83). Для дальнейших расчетов, Оценщик, счел целесообразным использовать максимальную скидку на торг - 0,77. Корректировка в стоимость объектов-аналогов по данному фактору составила 0,77.

6. *Корректировка на категорию земли.* Вся сравниваемая земля имеет категорию земли сельскохозяйственного назначения. Корректировка не вводилась.

7. *Корректировка на назначение земли.* Оцениваемая земля и отобранные аналоги сопоставимы по данному фактору, используемые объекты-аналоги предлагаются для сельскохозяйственного использования. Корректировка не вводилась.

8. *Корректировка на местоположение.* Месторасположение оцениваемой земли сопоставимо с расположением отобранных аналогов, все они располагаются в одной части Кстовского района Нижегородской области, в относительной близости от населенных пунктов, в сопоставимой по своей коммерческой привлекательности местах. Корректировка в стоимость аналогов не вводилась.

9. *Корректировка на транспортную доступность.* Сравнимые земельные участки сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

10. *Корректировка на наличие объектов капитального строительства, асфальтового покрытия.* Сравнимые объекты сопоставимы по данному параметру. Корректировка не вводилась.

11. *Корректировка на наличие коммуникаций.* Сравнимые объекты сопоставимы по данному параметру. Коммуникации есть в рядом расположенных населенных пунктах. Корректировка не вводилась.

12. *Корректировка на площадь* Площади сравниваемых объектов: объекта оценки и объектов-аналогов №№1-4 сопоставимы. Они находятся в диапазоне до 10 га, см. таблицу 11.4.1⁸¹. Аналоги №№5,6 имеют площадь свыше 10 га. Корректировка в их стоимость составит 1,07.

**Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения, по
выбранным объектам-аналогам.**

Стоимость 1 га оцениваемой земли, определим, как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов, по формуле 13.2.1.

Для объектов-аналогов №№1 и 5, имеющих максимальное и минимальное значения откорректированной стоимости, отличающиеся от средней стоимости других объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным присвоить вес $P=0$. Для остальных объектов – $P=1$.

Корректировку цен отобранных аналогов и расчет рыночной стоимости земельного участка произведем в таблице ниже.

Таблица 13.2.4. Расчет стоимости земельных участков площадью до 10 га.

Наименование параметра	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5	Объект - аналог №6
Площадь, га	4,40	4,60	4,50	4,50	15,50	14,00
Цена продажи (предложения), руб.	850 000	500 000	400 000	500 000	1 100 000	2 000 000
Цена за 1 га, руб.	193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Корректировка на имущественные права, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Корректировка на условия финансирования, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Корректировка на условия продажи, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Корректировка на дату продажи, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Корректировка на уторговывание, отн.ед.	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена за га, руб.	148 750,00	83 695,65	68 444,45	85 555,55	54 645,16	110 000,00
Корректировка на категорию /назначение земли, отн. ед	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	148 750,00	83 695,65	68 444,45	85 555,55	54 645,16	110 000,00
Корректировка на месторасположение, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	148 750,00	83 695,65	68 444,45	85 555,55	54 645,16	110 000,00
Корректировка на транспортную доступность, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	148 750,00	83 695,65	68 444,45	85 555,55	54 645,16	110 000,00
Корректировка на наличие объектов капитального строительства, отн. ед	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	148 750,00	83 695,65	68 444,45	85 555,55	54 645,16	110 000,00
Корректировка на площадь, отн. ед	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,07
Скорректированная цена за га, руб.	148 750,00	83 695,65	68 444,45	85 555,55	58 470,32	117 700,00
Рейтинг объектов	0	1	1	1	1	0
Средневзвешенная цена 1 га объекта, руб.	88 849					
Стоимость оцениваемого земельного участка площадью 2,0 га, руб.	88 849 * 2,0 = 177 698					

⁸¹ Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород, 2018. Под редакцией Лейфера Л.А.

Полученная величина удельной стоимости оцениваемого объекта входит в диапазон стоимостей аналогичных объектов, полученный при анализе рынка, приведенный в разделе 11.3 настоящего Отчета.

Расчет земельных участков площадью свыше 10 га.

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

Описание и характеристики отобранных объектов-аналогов приведены в таблице ниже. В таблице ниже проведем сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Таблица 13.2.5. Описание объектов-аналогов для оцениваемой недвижимости и сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3	Объект -аналог №4	Объект -аналог №5	Объект -аналог №6
Область	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская
Район	Кстовский	Кстовский	Кстовский	Кстовский	Кстовский	Кстовский	Кстовский
Населенный пункт/месторасположение в районе	Подлесово	Чаглава	Б.Мокрое-трасса М7	Чернуха	Горяньково	Новая Деревня	Кривая Шелокша
Описание объекта ⁸²	Земельные участки площадью свыше 10 га. Описание объектов см. раздел 10.2 настоящего Отчета	Продам участок с/х назначения 4,4 га. Рядом кемпинг, пруды, коттеджный поселок. От собственника. Документы готовы	Продаю земельный участок 4.6Га! Вблизи объездной дороги (южный обход),проем примыкания к асфальтированной дороги! Хорошая транспортная развязка! Электричество в двух шагах! Газовая подстанция рядом! Возможен переход Земли назначения!	Продаю участок земли 4,5 га. расположен около с.Чернуха Кстовского р-на, рядом с речкой. Свидетельство и кадастровый паспорт в наличии. По краю участка проходит нефтепровод.	Участок с/х назначения 4,5 Га. Находится после с.Запрудное, у д.Горяньково, по дороге в с.Варварское, 26 км от Кстова. 1,6 км от а/д М7. Асфальт до участка. От собственника.	Продаю земельный участок площадью — 155 000.46 кв.м. (15.5 Га). Кадастровый номер — 52:26:0050003:411 (Другое написание адреса — Кстовский р-н, д Новая Деревня). Категория и виды разрешенного использования: -Земли сельскохозяйственного назначения; -Для сельскохозяйственного производства. Подъезд к участку имеется с двух сторон, с одной стороны асфальтированная дорога (круглогодичный подъезд). Рядом	Земля сельхозназначения, ориентир центр д.Кривая Шелокша, 0,4 км по направлению на юг.

⁸² Информация по объектам уточнялась у продавцов недвижимости.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3	Объект -аналог №4	Объект -аналог №5	Объект -аналог №6
						идут линии электропередач. Продажа от собственника. Возможен торг.	
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Назначение / предполагаемое использование земли	для размещения объектов сельскохозяйственного производства (для сельскохозяйственного производства)	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности
Условия продажи	обычные	обычные	обычные	срочная продажа	обычные	обычные	обычные
Дата продажи (предложения)		сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019
Наличие объектов капитального строительства	нет ⁸³	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Площадь, кв.м.	101420 120465 149656	44 000	46 000	45 000	45 000	155 000	140 000
Площадь, га	10,142 12,0465 14,9656	4,40	4,60	4,50	4,50	15,50	14,00
Цена продажи (предложения), руб.		850 000	500 000	400 000	500 000	1 100 000	2 000 000

⁸³ Оценка производится без учета объектов капитального строительства, расположенных на оцениваемых земельных участках

Наименование параметра	Объект оценки	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3	Объект -аналог №4	Объект -аналог №5	Объект -аналог №6
Цена за 1 га, руб.		193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Цена за 1 кв.м, руб.		19,32	10,87	8,89	11,11	7,10	14,29
Источник информации		https://nn.cian.ru/sale/commercial/211965173/	https://www.avito.ru/ks-tovo/zemelnye_uchastki/uchastok_460_ga_snt_dnp_1804844573	https://www.avito.ru/ks-tovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_112379132	https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_sh_n_oznacheniya_ploschady_45_kvm_ploschady_500_sotok_nijegorodskaya_oblast_kstovo_nijegorodskaya_oblast_kstovskiy_rayon_6809217971/	https://nn.cian.ru/sale/suburban/216075772/	https://nn.cian.ru/sale/suburban/187671982/

Корректировка цен сопоставимых объектов:

1. *Передаваемые права.* Сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Корректировка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости. Объект-оценки и объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не вводилась.

2. *Условия финансирования.* Условия оплаты для аналогов – по договоренности. В нашем случае рассматривается сопоставимый способ оплаты, поэтому корректировка не вводилась.

3. *Условия продажи.* Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж.

Оценщик делает допущение, что условия продажи аналогичны для оцениваемой земли и для всех объектов-аналогов, корректировка не вводилась.

4. *Время продажи (состояние рынка).* Этот фактор учитывает изменение цен за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. В расчетах Оценщик использовал объекты, актуальные на дату оценки. Корректировка не вводилась.

5. *Корректировка на «торг».* Если известна цена предложения, то она корректируется внесением корректировки (корректировка на «торг»). Во всех сегментах недвижимости владельцы предлагают скидки. Их размер зависит от категории объекта, качества и готовности проекта и того, насколько собственнику нужны наличные. В нашем случае, у подобранных аналогов известна цена предложения, поэтому вводилась корректировка на «торг». По данным интернет - портала СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1920-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2019-goda>), по состоянию на 01.07.2019, скидка на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка составляет 0,77-0,9 (в среднем 0,83). Для дальнейших расчетов, Оценщик, счел целесообразным использовать максимальную скидку на торг - 0,77. Корректировка в стоимость объектов-аналогов по данному фактору составила 0,77.

6. *Корректировка на категорию земли.* Вся сравниваемая земля имеет категорию земли сельскохозяйственного назначения. Корректировка не вводилась.

7. *Корректировка на назначение земли.* Оцениваемая земля и отобранные аналоги сопоставимы по данному фактору, используемые объекты-аналоги предлагаются для сельскохозяйственного использования. Корректировка не вводилась.

8. *Корректировка на местоположение.* *Корректировка на местоположение.* Месторасположение оцениваемой земли сопоставимо с расположением отобранных аналогов, все они располагаются в одной части Кстовского района Нижегородской области, в относительной близости от населенных пунктов, в сопоставимой по своей коммерческой привлекательности местах. Корректировка в стоимость аналогов не вводилась.

9. *Корректировка на транспортную доступность.* Оцениваемая земля и отобранные аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не вводилась.

10. *Корректировка на наличие объектов капитального строительства, асфальтового покрытия.* Сравнимые объекты сопоставимы по данному параметру. Корректировка не вводилась.

11. *Корректировка на наличие коммуникаций.* Сравнимые объекты сопоставимы по данному параметру. Коммуникации есть в рядом расположенных населенных пунктах. Корректировка не вводилась.

12. *Корректировка на площадь* Площади сравниваемых объектов: объектов оценки и объектов-аналогов №№ 5,6 сопоставимы, они входят в диапазон 10-30 га, см. таблицу 11.4.1⁸⁴. Площадь объектов-аналогов №1-№4 составляет менее 10 га. Корректировка в стоимость этих объектов-аналогов по данным вышеуказанной таблицы составит 0,93,

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения, по выбранным объектам-аналогам.

Стоимость 1 га оцениваемой земли, определим, как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов, по формуле 13.2.1.

Для объектов-аналогов №№1 и 5, имеющих максимальное и минимальное значения откорректированной стоимости, отличающиеся от средней стоимости других объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным присвоить вес $P=0$. Для остальных объектов – $P=1$.

Корректировку цен отобранных аналогов и расчет рыночной стоимости земельного участка произведем в таблице ниже.

Таблица 13.2.6. Расчет стоимости земельных участков площадью до 10 га.

Наименование параметра	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5	Объект - аналог №6
Площадь, га	4,40	4,60	4,50	4,50	15,50	14,00
Цена продажи (предложения), руб.	850 000	500 000	400 000	500 000	1 100 000	2 000 000
Цена за 1 га, руб.	193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Корректировка на имущественные права, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Корректировка на условия финансирования, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Корректировка на условия продажи, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Корректировка на дату продажи, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	193 181,82	108 695,65	88 888,89	111 111,11	70 967,74	142 857,14
Корректировка на уторговывание, отн.ед.	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена за га, руб.	148 750,00	83 695,65	68 444,45	85 555,55	54 645,16	110 000,00
Корректировка на категорию /назначение земли, отн. ед	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	148 750,00	83 695,65	68 444,45	85 555,55	54 645,16	110 000,00
Корректировка на месторасположение, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	148 750,00	83 695,65	68 444,45	85 555,55	54 645,16	110 000,00
Корректировка на транспортную доступность, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	148 750,00	83 695,65	68 444,45	85 555,55	54 645,16	110 000,00
Корректировка на наличие объектов капитального строительства, отн. ед	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	148 750,00	83 695,65	68 444,45	85 555,55	54 645,16	110 000,00
Корректировка на площадь, отн. ед	0,93	0,93	0,93	0,93	1,00	1,00
Скорректированная цена за га, руб.	138 337,50	77 836,95	63 653,34	79 566,66	54 645,16	110 000,00
Рейтинг объектов	0	1	1	1	1	0
Средневзвешенная цена 1 га объекта, руб.	82 764					
Стоимость оцениваемого земельного участка площадью 10,142 га, руб.	82 764 * 10,142 = 839 392					
Стоимость оцениваемого земельного	82 764 * 12,0465 = 997 017					

⁸⁴ Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород, 2018. Под редакцией Лейфера Л.А.

Наименование параметра	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5	Объект - аналог №6
участка площадью 12,0465 га, руб.						
Стоимость оцениваемого земельного участка площадью 14,9656 га, руб.	82 764 * 14,9656 = 1 238 613					

Полученная величина удельной стоимости оцениваемого объекта входит в диапазон стоимостей аналогичных объектов, полученный при анализе рынка, приведенный в разделе 11.3 настоящего Отчета.

13.3. Расчет стоимости объекта капитального строительства

Сбор данных, выбор объектов – аналогов, обоснование их выбора.

Проведя анализ рынка, Оценщик для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта использовал стоимости выставленных на продажу объектов:

- нежилых зданий или их частей, используемых или предлагаемых для использования под офисы, выставленных на продажу на дату оценки;
- объектов, имеющих площадь от 400 до 800 кв.м (в 2 раза не отличающаяся от площади объекта оценки);
- объектов, расположенных в небольших населенных пунктах в разных районах Нижегородской области;
- объектов, имеющих небольшие по площади земельные участки;
- передаваемые права - собственность.

Указанные выше объекты с перечисленными параметрами, наиболее были сопоставимы с объектом оценки.

Осмотр выбранных объектов Оценщиком не производился. Соответственно, Оценщик имеет представление о них, полагаясь только на предоставленную устную информацию от продавцов объектов и информацию, содержащуюся в объявлениях о продаже, и считает ее достоверной.

Стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась по формуле 13.1.

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах.

Обоснование использования в расчете части объектов - аналогов:

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах представлено в разделе 11.3. (табл. 11.3.3.) настоящего Отчета. Там же дано обоснование использования в расчете части объектов – аналогов.

Выбор единицы сравнения.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнение можно проводить по каким-то общим единицам, как физическим, так и экономическим. В нашем случае единицей сравнения является удельная стоимость 1 кв.м. общей площади объектов – единица сравнения используемая продавцами недвижимости. Иные единицы сравнения на рынке рассматриваемого сегмента недвижимости не используются.

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

Описание и характеристики отобранных объектов-аналогов приведены в таблице ниже. В таблице ниже проведем сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Таблица 13.3.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемой недвижимости и сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Область	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская	Нижегородская
Район	Кстовский	Кстовский	ГО г.Бор	Дальнеконстантиновский	ГО г.Выкса	Вачский
Месторасположение в районе	Подлесово	Прокошево	Ситники	Румстиха	Шиморское	Арефино
Описание объекта ⁸⁵	См. п.10.2 настоящего Отчета	Срочно! Продается! Профилакторий 2-х этажный, площадь 671,6 м2. Адрес объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д. Прокошево, улица Молькова, д7-А. Торг уместен.	Продаю нежилое здание, два этажа. Первый используется для сдачи в аренду (сбер, почта, частники), Второй пустой (можно переделать в квартиры с переводом в жилое)	Отдельно стоящее 2-х этажное здание в с. Румстиха, Дальнеконстантиновского района, Нижегородской области. Удобный подъезд. Возможное использование: жилое, общежитие на 100 мест, офисы. На 1-ом этаже незаконченный ремонт, на 2-ом сделан хороший ремонт. В здание подведен газ, сделано отопление, 2 газовых котла, разведено электричество, установлены пластиковые окна. Одно из помещений на 1-ом этаже арендует Ростелеком под АТС. Здание в собственности без обременения. Возможен	Продам здание (нежилое, административное) в поселке Шиморское на ул. Калинина с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности расположены магазины, остановки. Здание 2х-этажное, кирпичное, требует ремонта. По границе участка проходят все коммуникации. Участок ровный, прямоугольной формы - 3246 кв.м. (Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий).	Арт. 8641661 Нижегородская область, Вачский район, с. Арефино. Предлагаю к продаже двухэтажное здание профилактория общей площадью 789 кв. м. на земельном участке 21 сотка. В здании имеются: небольшой бассейн, просторные комнаты, кухня, столовая, помещение для хранения продуктов, просторный холл, и пр. Общее состояние здания удовлетворительное. В здании имеется стационарная телефонная линия с возможностью подключения интернета по технологии ADSL.

⁸⁵ Информация по объектам уточнялась ранее при устных переговорах с продавцами недвижимости.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
				обоснованный разумный торг. Здание частично отремонтировано. Поэтому часть помещений находится в хорошем состоянии, а части требуется проведение ремонта. То есть общее состояние объекта – удовлетворительное.		Здание оснащено всеми коммуникациями (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение). Собственная котельная, возможность подключения к газовой котельной. Транспортная доступность удобный подъезд, наличие мест для стоянки автомобилей, 500 метров от трассы Р125 Нижний Новгород Касимов. Планируемое использование: мотель, гостиница, загородный дом, база отдыха, медицинское или учебное заведение, торговый или офисный центр и др. Документы к продаже готовы. Номер объекта: #5/565343/1813.
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Функциональное использование	административное	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Юридические права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности
Условия продажи	типичны	типичны	типичны	типичны	типичны	типичны

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Физическое состояние объекта, износ	не вполне удовлетворительное	не вполне удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное ⁸⁶	не удовлетворительное	удовлетворительное
Дата продажи (предложения)		сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019
Этажность	2	2	2	2	2	2
Общая площадь, кв.м.	471,3	671,6	522	546	585,6	789
Площадь земельного участка, кв.м		370	290	300	3246	2100
Цена предложения (продажи), руб.		1 200 000	3 800 000	3 000 000	1 000 000	4 000 000
Цена за 1 м ² , в руб.		1 787	7 280	5 495	1 708	5 070
Источник информации		https://nn.cian.ru/sale/commercial/173849773/	https://www.avito.ru/bor/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_2-h_etazhnoe_zdanie_1804035954	https://www.avito.ru/dalnee_konstantinovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_2-h_etazhnoe_zdanie_v_s_rumstiya_233884156	https://www.avito.ru/simorskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_5856_m_1605263494	https://nn.cian.ru/sale/commercial/205174638/

⁸⁶ Здание частично отремонтировано. Поэтому часть помещений находится в хорошем состоянии, а части требуется проведение ремонта. То есть общее состояние объекта – удовлетворительное.

Корректировка цен объектов - аналогов.

На цены сделок на подобные оцениваемому объекту вносились следующие корректировки:

1. На передаваемые имущественные права.

1. Оценщик проводил сравнение при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам, поэтому эта корректировка не вводилась. Как правило, при передаче частичных имущественных прав, например, аренды, такая информация указывается продавцом в объявлениях о продаже. Поэтому, для аналогов, в объявлениях которых не указана информация о передаваемых правах, предполагаем передаваемые права – право собственности.

2. На условия финансирования. Рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся или планируемой для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей;

- платеж полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств, в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, материальных ресурсов.

Условия финансирования одинаковы, рассматривались безналичные способы оплаты, поэтому корректировка не вводилась.

3. Условия продажи. Эта корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем:

- банкротство или наличие других обязательств, приводящих к вынужденному ускорению совершения сделки (то есть, когда время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено);

- наличие или перспектива получения субсидии или возможность льготного кредитования развития объекта могут способствовать превышению цены сделки над рыночно обоснованной величиной и др.

Условия продажи типичны для объекта оценки и аналогов, корректировка не вводилась.

4. Время продажи (состояние рынка). Этот фактор учитывает изменение цен за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. В настоящем Отчёте, Оценщик принимал во внимание объекты, выставленные на продажу на дату оценки. Корректировка не вводилась.

5. Скидка на торг. Если известна цена предложения, то она корректируется внесением корректировки (корректировка на торг). Во всех сегментах коммерческой недвижимости владельцы предлагают скидки. Их размер зависит от категории объекта, качества и готовности проекта и того, насколько собственнику нужны наличные. Учитывая параметры объекта, его расположение, состояние, для дальнейших расчетов Оценщик счел целесообразным ввести корректировку, представляющую собой максимальное значение диапазона, характерного для торгово-офисной недвижимости по данным ЗАО ПЦФКО⁸⁷, см. рис. 11.4.11. Корректировка в стоимость аналогов составила 0,91.

6. *Корректировка на месторасположение.* Сравнимые объекты расположены в различных населенных пунктах области. Корректировка в их стоимость по данному фактору вводилась по данным исследования ООО «Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки», см. рис.11.4.5.

⁸⁷ Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. 2018. Под редакцией Лейфера Л.А

Объект оценки расположен в небольшом населенном пункте района, отнесенного к группе высокоразвитых промышленных районов⁸⁸.

По месторасположению с объектов оценки сопоставим объект-аналог №2.

Объект-аналог №1 расположен в небольшом населенном пункте того же района, что и объекты оценки, но этот населенный пункт более удален от областного и районного центров. Корректировка в его стоимость по указанной выше таблице составит: $0,57/0,48=1,19$, где 0,57 - верхнее значение диапазона, характерного для расположения в прочих населенных пунктах; 0,48 - среднее значение диапазона, характерного для расположения в прочих населенных пунктах.

Аналогичную корректировку Оценщик счел целесообразным внести в стоимость объектов-аналогов №№ 3-5. Корректировка в их стоимость составит 1,19.

7. *Корректировка на локальное расположение объектов, с учетом транспортной доступности.* Оцениваемый объект расположен на удалении от населенного пункта и крупных автодорог. Оценщик делает допущение, что его расположение сопоставимо с расположением аналогов №1 (расположен внутри застройки) и №4 (расположен на окраине населенного пункта, на выезде), см ниже расположение объектов на карте.

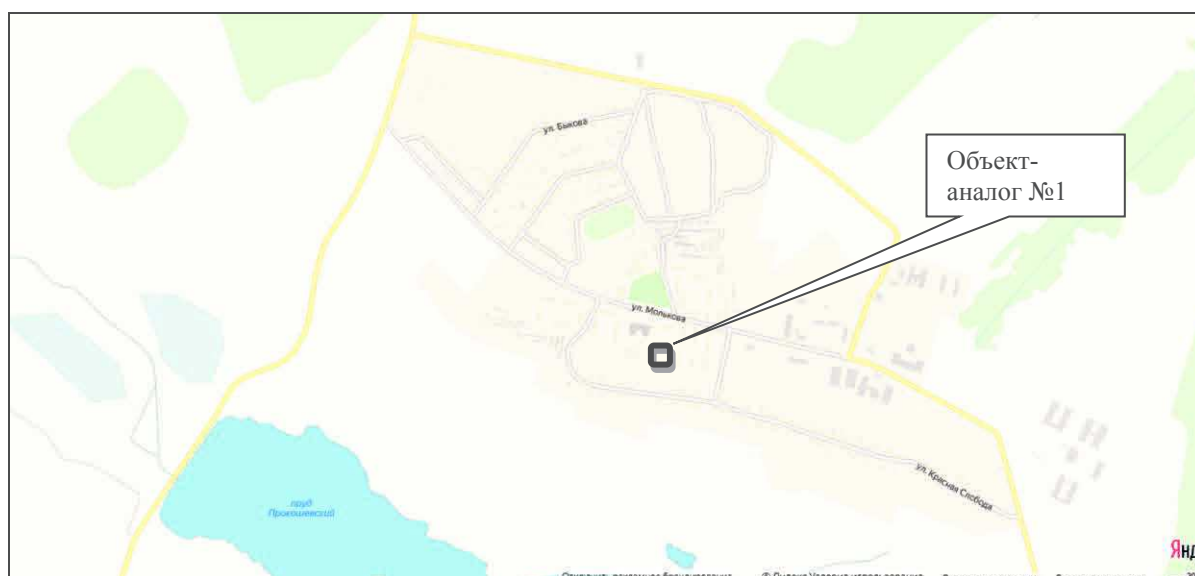


Рис. 13.3.1. Расположение объекта-аналога №1



Рис. 13.3.2. Расположение объекта-аналога №4

⁸⁸ «Основу экономики города Шахунья во многом составляет перерабатывающая промышленность и сельское хозяйство.», <http://shahunya.etowns.ru/about/economy.html>, 2013 год

Объект-аналог №5 расположен в 500 м от трассы Р125 Нижний Новгород Касимов. Объект-аналог №2 находится на второй линии от автодороги, см. рис. ниже. Учитывая расположение этих объектов, на небольшом в сравнении с оцениваемым объектом, удалении от автодорог. Оценщик в их стоимость счел целесообразным ввести корректировку, учитывая их более выгодное расположение относительно «красной линии». Для этого использовались данные, опубликованные на сайте «СтатРиелт», см. рис. 11.4.6⁸⁹, в размере – 0,83 (использовано верхнее значение диапазона, характерного для офисной недвижимости).

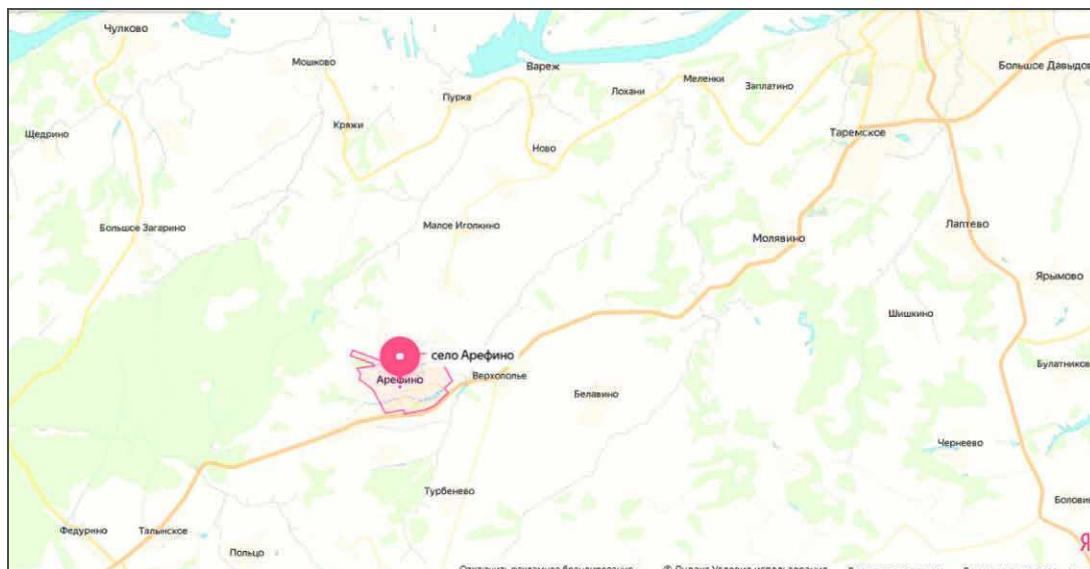


Рис. 13.3.3. Расположение объекта-аналога №5

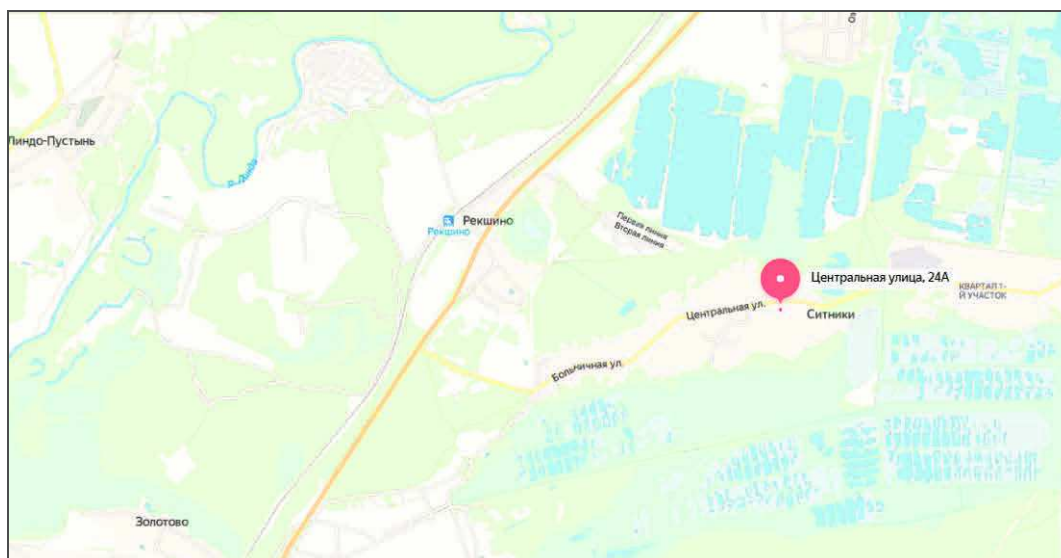


Рис. 13.3.4. Расположение объекта-аналога №2

Объект-аналог №3 рядом трассой Р128. Объект-аналог №4 находится в центральной части более крупного населенного пункта, чем у других сравниваемых объектов, рядом с дорогой, см. рис. ниже. Учитывая расположение этих объектов, Оценщик в их стоимость счел целесообразным ввести корректировку, учитывая их наиболее выгодное расположение относительно «красной линии» (в сравнении с другими объектами). Для этого использовались данные, опубликованные на сайте «СтатРиелт», см. рис. 11.4.6, в размере – 0,78 (использовано среднее значение диапазона, характерного для офисной недвижимости).

⁸⁹ <https://statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1904-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>, 2019 год

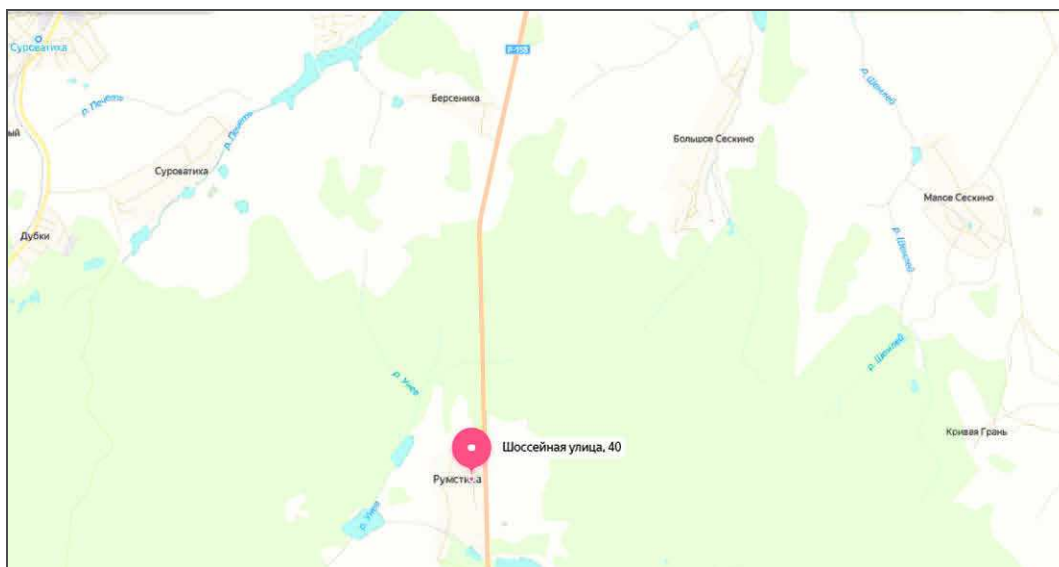


Рис. 13.3.5. Расположение объекта-аналога №3

Оценщик делает допущение, что все объекты имеют удовлетворительную транспортную доступность.

8. *Корректировка на площадь земельного участка.* Учитывая расположение объектов в пределах застройки населенных пунктов, Оценщик делает допущение, что по данному параметру объекты сопоставимы, и имеют небольшие по площади земельные участки, корректировка на площадь земли не вводилась.

9. *Корректировка на тип объекта.* Оцениваемая недвижимость и объекты-аналоги – нежилые отдельно стоящие здания. Оценщик делает допущение, что объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

10. *Корректировка на функциональное использование объектов.* Назначение оцениваемой недвижимости сопоставимо с назначением отобранных аналогов, их все можно использовать под офис. Корректировка не вводилась.

11. *Корректировка на этажность/этаж расположения объекта.* Помещения сравниваемых объектов расположены на 1-2 этажах. Корректировка не вводилась.

13. *Корректировка на физическое состояние объекта.* Объект оценки находится в не вполне удовлетворительном состоянии. По данному фактору с ним сопоставим объект-аналог №1. Аналог №4 имеет худшее состояние, которое можно охарактеризовать как не удовлетворительное. Остальные сравниваемые объекты имеют удовлетворительное состояние. Состояние объектов – аналогов определено Оценщиком (с максимально возможной в данном конкретном случае степенью достоверности) на основании данных предоставленных продавцами недвижимости.

Корректировка в стоимость объектов-аналогов №№2,3,5 по данным, опубликованным на сайте «СтатРиелт», см. рис.11.4.8,⁹⁰ составит: $0,46/0,73 = 0,63$, где 0,46 – коэффициент, характеризующий состояние объекта оценки – это верхняя граница диапазона, характерная для объектов в условно-удовлетворительном состоянии (Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания); 0,73 – коэффициент, характеризующий состояние объектов-аналогов – среднее значение диапазона, характерного для объектов в удовлетворительном состоянии (Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных

⁹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1906-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>, 2019 год

блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием).

Корректировка в стоимость объекта-аналога №4 составит: $0,46/0,36 = 1,28$, где 0,46 – коэффициент, характеризующий состояние объекта-оценки; 0,36 – коэффициент характеризующий состояние объекта-аналога – использовано среднее значение диапазона, характерного для объектов в условно-удовлетворительном состоянии.

14. *Корректировка на размер.* Площади объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы (не отличаются друг от друга более, чем в 2 раза), корректировка не вводилась.

***Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения, по
выбранным объектам-аналогам.***

Стоимость 1 кв.м. стоимости оцениваемой недвижимости, определим, как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов, по формуле по формуле 13.2.1.

Для объектов-аналогов №№1 и 2, имеющих максимальное и минимальное значения откорректированной стоимости, отличающиеся от средней стоимости других объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным присвоить вес $P=0$. Для остальных объектов – $P=1$.

Таблица 13.3.2. Корректировка цен объектов-аналогов и расчет стоимости оцениваемой
недвижимости.

Наименование параметра	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь, кв.м.	671,6	522	546	585,6	789
Цена предложения (продажи), руб.	1 200 000	3 800 000	3 000 000	1 000 000	4 000 000
Цена за 1 м2 с учетом НДС, руб. за 1 кв.м	1 787	7 280	5 495	1 708	5 070
Корректировка на передаваемые права, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	1 787	7 280	5 495	1 708	5 070
Корректировка на условия финансирования, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	1 787	7 280	5 495	1 708	5 070
Корректировка на условия продажи, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	1 787	7 280	5 495	1 708	5 070
Корректировка на дату продажи, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	1 787	7 280	5 495	1 708	5 070
Корректировка на уторговывание, он.ед.	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	1 626	6 625	5 000	1 554	4 614
Корректировка на месторасположение, отн.ед.	1,19	1,00	1,19	1,19	1,19
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	1 935	6 625	5 950	1 849	5 491
Корректировка на локальное расположение, с учетом транспортной доступности, отн.ед.	1	0,83	0,78	1	0,83
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	1 935	5 499	4 641	1 849	4 558
Корректировка на наличие земельного участка, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	1 935	5 499	4 641	1 849	4 558
Корректировка на тип объекта, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	1 935	5 499	4 641	1 849	4 558
Корректировка на функциональное использование, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	1 935	5 499	4 641	1 849	4 558
Корректировка на этажность/этаж расположения, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	1 935	5 499	4 641	1 849	4 558
Корректировка на физическое состояние объекта, отн.ед.	1,00	0,63	0,63	1,28	0,63
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	1 935	3 464	2 924	2 367	2 872
Корректировка на площадь, отн.ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование параметра	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м	1 935	3 464	2 924	2 367	2 872
Рейтинг объектов	0	0	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв.м оцениваемой недвижимости (с учетом стоимости земельного участка под недвижимостью), руб.	2721				
Стоимость оцениваемого объекта площадью 471,3 кв.м (с учетом стоимости земельного участка под ним), руб.	$471,3 * 2721 = 1\ 282\ 407$				
Стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту, руб. (расчет стоимости 1 кв.м. земли произведен выше)	$260 \text{ кв.м}^{91} * 8,88^{92} = 2\ 310$				
Стоимость оцениваемого объекта площадью 471,3 кв.м (без учета стоимости земельного участка под ним), руб.	$1\ 282\ 407 - 2\ 310 = 1\ 280\ 097$				

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием сравнительного подхода на дату оценки, составляет (с учетом НДС и без учета стоимости земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту) - **1 280 097 рублей.**

14. Описание процедуры согласования результатов оценки и итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объектов недвижимости определялась с применением одного подхода: сравнительного. Стоимость, рассчитанная с применением данных подходов, представлена в табл.ниже.

Таблица 14.1. Результаты применения подходов к оценке.

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
земельный участок площадью 101420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:86, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	не применялся	839 392	не применялся
земельный участок площадью 120465 кв.м, категория земель:	не применялся	997 017	не применялся

⁹¹ Площадь застройки рассчитывалась, как площадь 1 этажа (половина площади объекта оценки) на толщину стен: $471,3/2 * 1/0,9 = 260 \text{ кв.м.}$

Достаточно подробно выведение коэффициента, учитывающего толщину ограждающих конструкций, приведено в статье «Непродажная» площадь» на сайте <http://www.avg.ru/pressa/press/2009/5/227>. В соответствии с материалами статьи было проведено исследование около 1500 проектов строительства. Результаты исследования приведены в следующей таблице:

Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье
Количество объектов, шт.	93	598	207	643
Коэффициент толщины стен (Сэт/Сзастр)	0,90	0,87	0,93	0,78
Среднее отклонение	3%	7%	4%	11%
Коэффициент арендной площади (Сап/Собщ)	0,81	0,75	Модальное значение 1	-
Коэффициент продаваемой площади (Спрод/Собщей)	-	-	-	0,81
Среднее отклонение	7%	10%	4%	6%
Минимальная площадь, для которой значим коэффициент арендной (продаваемой) площади, кв. м (округленно)	800	1 000	-	430

⁹² Использовано значение стоимости 1 кв.м земельного участка площадью до 10 га, рассчитанной ранее в рамках данного отчета.

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:81, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово			
земельный участок площадью 2502 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:83, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	не применялся	20 395	не применялся
земельный участок площадью 12141 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:84, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	не применялся	98 965	не применялся
земельный участок площадью 15310 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:85, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	не применялся	124 796	не применялся
земельный участок площадью 149656 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:87, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	не применялся	1 238 613	не применялся
земельный участок площадью 20000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:88, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	не применялся	177 698	не применялся
Здание административное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 471,3 кв.м, инв. №05307, лит. Б, кадастровый номер: 52:26:0110001:1768, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д. Подлесово	не применялся	1 280 097	не применялся

Расчет земельных участков и ОКС производился с применением одного подхода, согласование результатов не требуется.

Таким образом, проведенный анализ и выполненные расчеты, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий позволяют сделать вывод, что **по состоянию на 30 сентября 2019 года рыночная стоимость объектов оценки** составляет с учетом округления и с учетом НДС (20%)⁹³ **4 778 400 (Четыре миллиона семьсот семьдесят восемь тысяч четыреста) рублей⁹⁴**, в том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта с учетом округления, руб.	
земельный участок площадью 101420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:86, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	839 000	Восемьсот тридцать девять тысяч

⁹³ Согласно п.2 ст. 146 НК РФ (2 часть), земельные участки не облагаются налогом на добавленную стоимость.

⁹⁴ Согласно п.2 ст. 146 НК РФ (2 часть), земельные участки не облагаются налогом на добавленную стоимость. Стоимость объекта капитального строительства учитывает НДС

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта с учетом округления, руб.	
земельный участок площадью 120465 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:81, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	997 000	Девятьсот девяносто семь тысяч
земельный участок площадью 2502 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:83, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	20 400	Двадцать тысяч четыреста
земельный участок площадью 12141 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:84, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	99 000	Девяносто девять тысяч
земельный участок площадью 15310 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:85, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	125 000	Сто двадцать пять тысяч
земельный участок площадью 149656 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:87, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	1 240 000	Один миллион двести сорок тысяч
земельный участок площадью 20000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:88, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	178 000	Сто семьдесят восемь тысяч
Здание административное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 471,3 кв.м, инв. №05307, лит. Б, кадастровый номер: 52:26:0110001:1768, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д. Подлесово	1 280 000	Один миллион двести восемьдесят тысяч

15. Расчет ликвидационной стоимости объекта

В соответствии со Стандартами Оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности на территории РФ, под ликвидационной стоимостью объекта оценки понимается стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок, меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Определение ликвидационной стоимости произведено в соответствии с методологией, изложенной в статье Л.А. Лейфера «Статистическая модель рынка и ее использование в методах оценки рыночной и ликвидационной стоимости» (Имущественные отношения №4 (55), 2006 г., с.93).

Основное влияние на величину ликвидационной стоимости оказывает время экспозиции. При увеличении длительности экспозиции объект может быть продан дороже. Ликвидационная стоимость может быть рассчитана одним из двух методов:

Прямой метод основан на данных о сделках, зафиксированных в аналогичных условиях срочной продажи, который не получил практического применения из-за отсутствия соответствующей информации.

Практическое распространение получил другой метод, основанный на двухэтапной процедуре. На первом этапе определяется рыночная стоимость, соответствующая стандартным условиям продажи и типовому времени экспозиции. Значение ликвидационной стоимости определяется на втором этапе путем корректировки этой величины с помощью соответствующего коэффициента, характеризующего отношение рыночной и ликвидационной видов стоимостей объекта. Этот коэффициент зависит от условий быстрой

продажи, прежде всего от заданного времени экспозиции, и может быть определен посредством анализа статистических данных. Однако, в данном случае результаты относятся к конкретному сегменту рынка и конкретным условиям продажи, а их распространение на другие ситуации требует введение соответствующих моделей.

В данном случае ликвидационная стоимость рассчитана с помощью статистической модели, исходя из требований к времени экспозиции и заданному уровню гарантии продажи за требуемое время, а также исходя из параметров соответствующих распределений. В основе данного подхода лежит предположение, что все параметры, участвующие в расчетах, являются случайными величинами, подчиняющимися нормальному закону распределения.

Коэффициент приведения рыночной стоимости к ликвидационной определяется на основе кривой ликвидности.

Кривая ликвидности позволяет определить величину ликвидационной стоимости по заданному времени экспозиции.

Таким образом, ликвидационная стоимость рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{л}} = P_{\text{с}} * K_{\text{л}}, \quad (15.1.)$$

где $C_{\text{л}}$ – ликвидационная стоимость;

$P_{\text{с}}$ – рыночная стоимость объекта оценки, соответствующая стандартному времени экспозиции;

$K_{\text{л}}$ – коэффициент, характеризующий вынужденное снижение цены продажи по отношению к рыночной, обеспечивающее уверенную продажу объекта за требуемое (более короткое) время, чем время продажи в стандартных условиях.

Коэффициент $K_{\text{л}}$ определяется с помощью кривой ликвидности, если задать требуемое время экспозиции.

Наиболее вероятный срок экспозиции объектов оценки определен в разделе 11.5. настоящего Отчета и составил 10 месяцев для объекта капитального строительства и 19 месяцев для земельных участков.

Сокращенный срок экспозиции определен в 3⁹⁵ месяца.

$$K_{\text{л}} = (b * t + a * G) / (t + G), \quad (15.2.)$$

где a , b – соответственно безразмерное значение минимальной цены, и безразмерное значение верхней границы цены. Определено на основании статистического анализа (Л.А. Лейфер «Статистическая модель рынка и ее использование в методах оценки рыночной и ликвидационной стоимости» (Имущественные отношения №4 (55), 2006 г., с.99) и составляет для аналогичных, оцениваемого, объектов 0,4 и 1,3 соответственно.

t – коэффициент, показывающий соотношение сокращенного и нормального срока экспозиции объекта.

$$t_{\text{окс}} = T_{\text{сокр}} / T_{\text{норм.}} = 3/10 = 0,3$$

$$t_{\text{земля}} = T_{\text{сокр}} / T_{\text{норм.}} = 3/19 = 0,16$$

G является производным параметром и отражает тот факт, что рыночная стоимость объекта соответствует стандартному (типичному) времени экспозиции.

$$G = (b-1)/(1-a) = (1,3-1)/(1-0,4) = 0,5.$$

$$K_{\text{л окс}} = (1,3*0,3 + 0,4 * 0,5) / (0,3 + 0,5) = 0,74$$

$$K_{\text{л земля}} = (1,3*0,16 + 0,4 * 0,5) / (0,16 + 0,5) = 0,62$$

Таблица 15.1. Расчет ликвидационной стоимости

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	$K_{\text{л}}$	Ликвидационная стоимость, руб.
земельный участок площадью 101420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:86, адрес (местоположение)	839 000	0,62	520 180

⁹⁵ Среднее значение диапазона, табл.11.5.1.

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	Кл	Ликвидационная стоимость, руб.
объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово			
земельный участок площадью 120465 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:81, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	997 000	0,62	618 140
земельный участок площадью 2502 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:83, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	20 400	0,62	12 648
земельный участок площадью 12141 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:84, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	99 000	0,62	61 380
земельный участок площадью 15310 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:85, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	125 000	0,62	77 500
земельный участок площадью 149656 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:87, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	1 240 000	0,62	768 800
земельный участок площадью 20000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:88, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	178 000	0,62	110 360
Здание административное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 471,3 кв.м, инв. №05307, лит. Б, кадастровый номер: 52:26:0110001:1768, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д. Подлесово	1 280 000	0,74	947 200
ИТОГО			3 116 208

Таким образом, ликвидационная стоимость объектов оценки по состоянию на 30 сентября 2019 года составляет **3 116 208 (Три миллиона сто шестнадцать тысяч двести восемь) рублей, с учетом НДС (20%)⁹⁶, в том числе:**

Объект оценки	Ликвидационная стоимость объекта, руб.	
земельный участок площадью 101420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:86, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	465 000	Четыреста шестидесять тысяч
земельный участок площадью 120465 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:81, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	551 800	Пятьсот пятьдесят одна тысяча восемьсот
земельный участок площадью 2502 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:83, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	11 284	Одиннадцать тысяч двести восемьдесят четыре

⁹⁶ Согласно п.2 ст. 146 НК РФ (2 часть), земельные участки не облагаются налогом на добавленную стоимость. НДС облагается только объект капитального строительства

Объект оценки	Ликвидационная стоимость объекта, руб.	
земельный участок площадью 12141 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:84, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	54 746	Пятьдесят четыре тысячи семьсот сорок шесть
земельный участок площадью 15310 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:85, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	68 820	Шестьдесят восемь тысяч восемьсот двадцать
земельный участок площадью 149656 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:87, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	682 000	Шестьсот восемьдесят две тысячи
земельный участок площадью 20000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для размещения объектов сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:26:0110014:88, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., Кстовский район, д. Подлесово	97 960	Девяносто семь тысяч девятьсот шестьдесят
Здание административное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 471,3 кв.м, инв. №05307, лит. Б, кадастровый номер: 52:26:0110001:1768, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Кстовский район, д. Подлесово	947 200	Девятьсот сорок семь тысяч двести

16. Подписи специалистов, участвовавших в проведении оценки

Отчет составлен специалистами, имеющими профессиональное образование в области оценочной деятельности:

Бевза Светлана Михайловна – действительный член Российского общества оценщиков, оценщик 1 категории

_____ Бевза С.М.

Дата составления отчета: 14 октября 2019 года.

ПРИЛОЖЕНИЯ.

Фотофиксация объектов









