



КЛИРИНГ®
группа компаний

КЛИРИНГ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО
НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ:
НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, БОРСКИЙ РАЙОН,
500 м юго-западнее с. КАНТАУРОВО
(КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 52:20:0600012:9)**

**ЗАКАЗЧИК
Конкурсный управляющий ФГУП «Завод
«ЭЛЕКТРОМАШ» Петрущенко П.М.**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ
ООО «КЛИРИНГ»**

**ДАТА ОЦЕНКИ
28 января 2013 года**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА
31 января 2013 года**

**РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА
№ 392/13РВ-и**

195009, Россия,
Санкт-Петербург,
Свердловская наб., дом 4,
литера Б, БЦ «Феникс»,
офис 307,
т. (812)740-77-30;
факс (812)740-77-31;
e-mail: mail @ kliring.ru

Санкт-Петербург

СОДЕРЖАНИЕ

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ (ВИД СТОИМОСТИ)	8
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)	9
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	11
7.1. <i>ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</i>	<i>11</i>
7.2. <i>СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ</i>	<i>11</i>
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
8.1. <i>ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	<i>12</i>
8.2. <i>ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ НА САЙТАХ В СЕТИ ИНТЕРНЕТ</i>	<i>13</i>
8.3. <i>СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ</i>	<i>13</i>
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ	15
10.1. <i>КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</i>	<i>15</i>
10.2. <i>ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	<i>28</i>
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
11.1. <i>СОЦИАЛЬНО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ РФ ПО ИТОГАМ 9 МЕСЯЦЕВ 2012 ГОДА</i>	<i>35</i>
11.2. <i>СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 9 МЕСЯЦЕВ 2012Г.</i>	<i>42</i>
11.3. <i>ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НИЖНЕГО НОВГОРОДА И НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ</i>	<i>51</i>
11.5. <i>АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА</i>	<i>67</i>
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	68
12.1. <i>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА</i> ..	<i>68</i>
12.2. <i>КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</i>	<i>69</i>
12.3. <i>ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ</i>	<i>70</i>
12.4. <i>РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТА НА ОСНОВАНИИ СБОРНИКОВ УПВС</i>	<i>81</i>
12.4. <i>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</i>	<i>89</i>
12.5. <i>ДОХОДНЫЙ ПОХОД</i>	<i>89</i>
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	90
ПРИЛОЖЕНИЯ	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ НА ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	108

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщики, нижеподписавшиеся, данным удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными и согласно профессиональным знаниям:

- изложенные в данном Отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного Отчета; а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- Оценщики лично осмотрели оцениваемый объект и убеждены, что представленные Заказчиком копии документов соответствуют оригиналам;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет об оценке составлен в полном соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г., Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254, № 255, № 256; Стандартами и правилами оценочной деятельности некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО») и некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» НП СРО «НКССО»;
- Оценщики не имеют предвзятого личного мнения о состоянии и стоимости имущества, являющегося предметом данного Отчета;
- никто, кроме подписавших данный Отчет, не оказывал существенной профессиональной помощи;
- расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

**Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ», расположенного на земельном участке по адресу:
Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово (кадастровый номер 52:20:0600012:9),
по состоянию на 28 января 2013 г., составляет с учетом НДС:
11 811 402 (Одиннадцать миллионов восемьсот одиннадцать тысяч четыреста два) рубля.**

В том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
1	Частично разрушенное здание, площадь объекта: 1663,50 кв.м.	1 414 207
2	Нежилое отдельно стоящее здание с пристроями, площадь объекта: 3008,7 кв.м.; инвентарный номер: 22:211:900:000293190, литер: АА1А2А3	9 595 697
3	Нежилое отдельно стоящее здание с пристроем, площадь объекта: 163кв.м.; инвентарный номер: 22:211:900:000292770, литер АА1	633 621
4	Частично разрушенное здание, площадь объекта: 280,9 кв.м.	51 302
5	Нежилое отдельно стоящее сооружение, площадь объекта: 638,3 кв.м.; инвентарный номер: 22:211:900:000292760, литер Г	116 575

Оценщики

Родин В. А.

Пацера С. В.

Генеральный директор ООО «КЛИРИНГ»

Шмаков Е.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. Исходные данные для расчета	
Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки	
Вид Объекта оценки	Недвижимое имущество
Краткое описание Объекта оценки	Имущество ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ» согласно Приложением №2 к договору 365-2/12 от 10 января 2013 года. В состав Объекта оценки входят здания и сооружения, расположенные на земельном участке. Подробный перечень и описание оцениваемого имущества приведен в разделе 10.
Адрес местонахождения	Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово (кадастровый номер земельного участка 52:20:0600012:9),
Имущественные права на Объект оценки	Здания, сооружения – право хозяйственного ведения ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ»; Земельный участок – право постоянного бессрочного пользования.
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.	12 628 175 (подробно см. раздел. 10.1.7, таб. 10.2.)
Данные об отчете	
Дата оценки	28.01.2013 г.
Дата составления отчета	31.01.2013 г.
Период обследования объекта оценки	12.01.2013 г. - 28.01.2013 г.
Срок проведения оценки	10.01.2013 г. - 31.01.2013 г.
Период действия отчета, пределы применения полученного результата	В соответствии с действующими стандартами оценки – 6 месяцев от даты составления отчета, т.е. до 31.07.2013 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей принятия управленческого решения, в том числе при продаже Объекта оценки в ходе процедуры банкротства
Виды оцениваемой стоимости	Рыночная
Оцениваемые права	Здания, сооружения – право собственности; Земельный участок – право долгосрочной аренды.
Основание для проведения оценки	Договор № 365-2/12 от 10 января 2013 года
Заказчик работ по оценке	Конкурсный управляющий ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ» Петрущенко П.М.
Общие сведения	
Обременения, ограничения в использовании	Не учитываются в соответствии с заданием на оценку
Перечень документов по Объекту оценки, определяющих качественные и количественные характеристики Объекта оценки	См раздел. 8.1.
Особые условия и принятые Оценщиками допущения	См. раздел 7.2. «Специальные допущения» Отчета

II. Основные данные и предпосылки, используемые в расчете		
Наиболее эффективное использование (НЭИ) Объекта оценки	Наиболее эффективным использованием оцениваемого недвижимого имущества является: <i>использование по текущему назначению без изменений, для организации подсобного хозяйства.</i>	
III. Результаты расчетов		
Стоимостные показатели¹		
Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного на земельном участке по адресу: Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово (кадастровый номер 52:20:0600012:9), с учетом НДС округленно, руб.		
Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов:		
<i>Подход</i>	<i>Вес (при согласовании)</i>	<i>Значение</i>
Сравнительный подход, руб.	не применялся	-
Затратный подход, руб.	100%	11 811 402
Доходный подход, руб.	не применялся	-
Согласованное значение рыночной стоимости, руб.		11 811 402

В том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
Имущество, расположенное на участке по адресу: Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово (кадастровый номер 52:20:0600012:9)		11 811 402
в том числе:		
1	Частично разрушенное здание, площадь объекта: 1663,50 кв.м.	1 414 207
2	Нежилое отдельно стоящее здание с пристроями, площадь объекта: 3008,7 кв.м.; инвентарный номер: 22:211:900:000293190, литер: АА1А2А3	9 595 697
3	Нежилое отдельно стоящее здание с пристроем, площадь объекта: 163кв.м.; инвентарный номер: 22:211:900:000292770, литер АА1	633 621
4	Частично разрушенное здание, площадь объекта: 280,9 кв.м.	51 302
5	Нежилое отдельно стоящее сооружение, площадь объекта: 638,3 кв.м; инвентарный номер: 22:211:900:000292760, литер Г	116 575

¹ Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке приведены в разделе 14 «Согласование результатов оценки рыночной стоимости».

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 365-2/12 от 10 января 2013 года на проведение работ по оценке имущества ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ».

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1
к договору 365-2/12 от 10 января 2013 года

Задание на оценку

1. Объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости, принадлежащее ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ» и перечисленные в Приложении №2 договора на оценку, расположенные на земельном участке по адресу: Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово (площадь 20000 кв.м, кадастровый номер 52:20:0600012:9).

2. Имущественные права на объект оценки

Здания, сооружения - право хозяйственного ведения ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ»;
Земельный участок - право постоянного пользования.

3. Оцениваемые права:

Здания, сооружения - право собственности;
Земельный участок - право долгосрочной аренды.

4. Цель оценки: Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

5. Предполагаемое использование результатов оценки: Для целей принятия управленческого решения, в том числе при продаже объекта оценки в ходе процедуры банкротства.

6. Дата оценки: Оценка проводится по состоянию и в ценах на дату осмотра.

7. Срок проведения оценки: 20 (Двадцать) рабочих дней с момента подписания Договора на оценку, предоставления Заказчиком данных об Объекте оценки, необходимых для выполнения Договора и выполнения Заказчиком п. 4.2. Договора на оценку.

8. Применяемые стандарты: Федеральные стандарты оценки ФСО 1-3.

9. Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость

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

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведения указывается источник информации.
- Рыночная стоимость определяется без учета существующих обременений на оцениваемые объекты, в том числе действующих договоров залога.
- Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать результаты оценки иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщиков относительно стоимости Объекта оценю! действительно на дату проведения оценки и может быть распространено на последующие периоды (не более 6 месяцев) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значения.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета об оценке.

11. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и приложения к заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

ЗАКАЗЧИК
Конкурсный управляющий
ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ»
И.М. Петрущиков

ИСПОЛНИТЕЛЬ
Генеральный директор
ООО «КЛИРИНГ»
Е.А. Шмаков

Приложение №2
к договору 365-2/12 от 10 января 2013 года

Состав оцениваемого имущества
ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ»

№ п/п	Наименование	Инв. номер.	Кадастровый (условный) или иной номер (при наличии)
1	Частично разрушенное здание, площадь объекта: 1663,50 кв.м.	СВ0100	52:20:06 00 000:0000:07913:А,А1
2	Нежилое отдельно стоящее здание с пристроями, площадь объекта: 3008,7 кв.м.; инвентарный номер: 22:211:900:000293190, литер: АА1А2А3	СВ0101	52:20:06 00 000:0000:07911:А,А1,А2
3	Нежилое отдельно стоящее здание с пристроем, площадь объекта: 163 кв.м.; инвентарный номер: 22:211:900:000292770, литер АА1	СВ0008	52:20:06 00 000:0000:07915:А,А1
4	Частично разрушенное здание, площадь объекта: 280,9 кв.м.	СВ0005	52:20:06 00 000:0000:07914:А
5	Нежилое отдельно стоящее сооружение, площадь объекта: 638,3 кв.м.; инвентарный номер: 22:211:900:000292760, литер Г	ВП0025	52:20:06 00 000:0000:07909:Г

ЗАКАЗЧИК

Конкурсный управляющий
ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ»



П.М. Петрухин

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Генеральный директор
ООО «КЛИРИНГ»



Е.А. Журав

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ (ВИД СТОИМОСТИ)

Согласно заданию на оценку вид определяемой стоимости - рыночная стоимость.

Рыночная стоимость в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст. 3) определяется следующим образом: «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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Исходя из этого определения, предполагаются следующие условия:

- Продавец и покупатель действуют в рамках закона на основе типичных мотивировок, и сделка не является вынужденной ни для одной из сторон;
- Обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;
- Объект выставлен на открытом рынке достаточное время;
- Цена не является следствием специального кредитования или уступки какой-либо из сторон, участвующих в сделке, осуществляемой без сговора и мошенничества;
- Цена сделки - самая высокая из реально возможных для продавца и самая низкая из реально возможных для покупателя, причем покупатель и продавец не являются взаимозависимыми лицами;
- Оплата производится в денежной форме и не сопровождается дополнительными условиями, а сделка завершается одновременно с переходом имущества из рук в руки, что исключает возможность изменения цены.

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении. В соответствии с действующими стандартами оценки, процедура оценки включает следующие этапы:

- 1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.**
- 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** Началом работ является осмотр Объекта оценки. Необходимо осмотреть Объект оценки, определить их состояния и характеристики. Собрать наиболее полную информацию об Объекте оценки у собственника объекта. Далее собрать и проанализировать факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта, собрать и проанализировать информацию, относящуюся к Объекту оценки и к аналогичным объектам. Сбор информации осуществляется путем изучения публикаций в специализированных изданиях, а также получения сведений из различных доступных оценщикам источников информации. Производится анализ наиболее эффективного использования. Делаются выводы на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики Объекта оценки.
- 3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.**

В общем случае рыночную стоимость имущества определяют, используя три основных классических подхода к оценке:

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

Подробное обоснование и отказ от применения подходов см. в разделах 12.2.

- 4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки.**
- 5. Составление отчета об оценке.** Отчет представляет собой повествовательное изложение исходных данных, анализ собранной информации, результатов расчета и профессиональное суждение относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки	
Организационно-правовая форма юридического лица	Федеральное государственное унитарное предприятие
Полное наименование юридического лица	Федеральное государственное унитарное предприятие «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ»
Адрес местоположения	603127, г. Нижний Новгород, ул. Федосеенко, д. 64
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	1025204420537, дата государственной регистрации 05.02.1992г., дата государственной перерегистрации 31.12.2002г.
Оценщики, работающие на основании трудовых договоров	
Фамилия, имя, отчество	Родин Вадим Алексеевич
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Сообщество профессионалов оценки», реестровый № 0222 от 20.11.2009 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП№278121 от 27.06.2001, выдан МАОК. Свидетельство о повышении квалификации рег. № 2039 от 28.02.2008, выдан СПб государственным инженерно-экономическим университетом.
Страхование профессиональной ответственности	Страховой полис обязательного страхования профессиональной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 1218КВ4002129, выданный Родину В.А. ОАО «Военно-страховая компания» 31.05.12 г., сроком действия с 01.06.2012 г. до 31.05.2013 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Фамилия, имя, отчество	Пацера Сергей Владимирович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков о включении 05.03.2008 г. в реестр членов НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» за регистрационным № 01451
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП и№269159 от 27 февраля 2001 года. Свидетельство о повышении квалификации №1609 от 31 мая 2007 года.
Страхование профессиональной ответственности	Страховой полис обязательного страхования профессиональной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 1218КВ4002129, выданный Пацере С. В. ОАО «Военно-страховая компания» 07.02.12 г., сроком действия с 07.02.2012 г. до 06.02.2013 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН 102 780 801 0295, дата присвоения 26.12.2002
Место нахождения юридического лица	195009, С.-Петербург, Свердловская наб., д. 4, лит. Б, офис 307
Страхование профессиональной ответственности	Филиал ООО «Страховая группа «АСКО», полис страхования профессиональной ответственности оценщиков №001697/10-02-ПОО, выданный ООО «КЛИРИНГ» 24.03.11 г., сроком действия до 31.12.2013 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Не привлекались	

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщики не обязаны приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте.
4. Предполагается, что физические характеристики объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
5. Оценщики не несут ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
6. Оценщики вправе использовать при оценке объекта любые методики расчета, не противоречащие принципам рыночной оценки.
7. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
8. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
10. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены продажи объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

7.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.
2. Документы, определяющие качественные и количественные характеристики Объектов оценки, представлены Заказчиком в виде копий и приведены в приложениях к основной части отчета. Оценщики исходят из предположения, что указанные копии документов соответствуют их оригиналам.
3. В соответствии с п. 5 Задания на оценку оценка производится на дату осмотра. Осмотр (обследование) объекта оценки производилось в период с 12.01.2013 г. по 28.01.2013 г. Таким образом, дата оценки принимается в соответствии с последним днем осмотра (обследования) объекта оценки – 28.01.2013 г.
4. В приложенном к настоящему отчету Задании на оценку Объект оценки указан как имущество в соответствии с приложением №2 к договору № 365-2/12 от 10 января 2013 года, расположенное на земельном участке по адресу: Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово (кадастровый номер 52:20:0600012:9).
5. В выписках из ЕГРП на недвижимое имущество указано ограничение (обременение) права – «Арест». В соответствии с п.10. Задания на оценку рыночная стоимость определяется без учета существующих обременений на оцениваемые объекты, в том числе действующих договоров залога.
6. В соответствии с пунктом 3 Задания на оценку оценивается право собственности на здания и сооружения и право долгосрочной аренды на земельный участок.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

8.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из реестра федерального имущества № 3548 от 22.09.2010 г.;
2. Свидетельство о праве собственности на землю 52-АГ №762133 от 23.11.2010 г.;
3. Решение Горьковского Областного Совета депутатов трудящихся № 3/10 от 30.03.82г. об отводе земельного участка
4. Письмо Горьковского Областного Совета народных депутатов № 3/10 от 30.03.82г. об отводе земельного участка
5. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/036/2013-55 от 28.01.2013г.
6. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/036/2013-56 от 28.01.2013г.
7. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/036/2013-57 от 28.01.2013г.
8. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 52-0-1-77/4004/2013-2877 от 28.01.2013г.
9. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 52-0-1-77/4004/2013-2882 от 28.01.2013г.
10. Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 52-АВ №111589 от 16.06.2007г.;
11. Свидетельство о государственной регистрации права федеральной собственности 52-АВ №153357 от 06.12.2004г.;
12. Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 52-АВ №111587 от 16.06.2007г.;
13. Свидетельство о государственной регистрации права федеральной собственности 52-АВ №153354 от 06.12.2004г.;
14. Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 52-АВ №111586 от 16.06.2007г.;
15. Свидетельство о государственной регистрации права федеральной собственности 52-АВ №153356 от 06.12.2004г.;
16. Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 52-АВ №111590 от 16.06.2007г.;
17. Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 52-АВ №153353 от 06.12.2004г.;
18. Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 52-АВ №111588 от 16.06.2007г.;
19. Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения 52-АВ №153355 от 06.12.2004г.
20. Кадастровая выписка о земельном участке паспорт земельного участка № К-В(ГКУ)/10-242240 от 08.06.2010 г.
21. Схема земельного участка (кадастровый номер 52:20:0600012:9)
22. Технический паспорт на нежилое, отдельно стоящее здание с пристроем от 31.11.2006 (условное название "Нежилое здание №1 (телятник, коровник));
23. Технический паспорт на нежилое, отдельно стоящее здание с пристроями от 31.11.2006 (условное название "Нежилое здание №2 (свинарник, склад сухих кормов));
24. Технический паспорт на нежилое, отдельно стоящее здание с пристроем от 31.11.2006 (условное название "Нежилое здание №3 (котельная));
25. Технический паспорт на нежилое, отдельно стоящее здание от 31.11.2006 (условное название "Нежилое здание №4 (гараж));

26. Технический паспорт на нежилое, отдельно стоящее сооружение от 31.11.2006 (условное название "Нежилое сооружение №1 (выгульная площадка)");
27. Справка об остаточной стоимости имущества

8.2. ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ НА САЙТАХ В СЕТИ ИНТЕРНЕТ

1. Социально-экономические данные (www.cbr.ru)
2. Информация, опубликованная на сайтах: www.rosrealt.ru, www.nizhstat.gks.ru, www.moris.nnov.ru, www.bo-nn.ru и др.

8.3. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Д. Фридман, Н. Ордуэй, Дело, 1997.
2. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие.– М.: Маросейка, 2009.
3. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Учебное пособие /Пер. с англ.- М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А Оценка бизнеса Учебник. Под ред А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2-е издание, перераб и доп. М. 2006.
5. Справочник «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве», КО-Инвест, №81.
6. Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 15 октября 2012 г. № КЦ/П2012-10ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на октябрь 2012 года”
7. СНиП 1.04.03-85* («Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»).

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

9.1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО») и некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» НП СРО «НКСО», в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254, № 255, № 256.

9.2. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 20 закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки. На дату оценки в Российской Федерации такими стандартами являются:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256,
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 и
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.

В соответствии с пунктами 2 настоящих стандартов их применение является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Оценщики, подписавшие настоящий отчет, являются членами саморегулируемых организаций оценщиков НП СРОО «СПО» и НП СРО «НКСО», и руководствуются Стандартами и правилами оценочной деятельности этих саморегулируемых организаций:

- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Оценщики в своей работе полностью соблюдали требования названных стандартов.

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ

10.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

10.1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку и Приложением №2 к договору 365-2/12 от 10 января 2013 года в состав Объекта оценки входят объекты недвижимости. Подробное описание и состав объектов оценки приводится в разделе 10.1.7 «Недвижимое имущество, физические свойства, характеристики, состояние».

10.1.2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В соответствии с представленной Заказчиком информацией, право собственности на Объект оценки принадлежит Российской Федерации, земельный участок находится в постоянном бессрочном пользовании у ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ», расположенные на нем здания и сооружения, находятся на праве хозяйственного ведения у ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ».

10.1.3. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово (кадастровый номер 52:20:0600012:9, площадь земельного участка 20 000 кв.м) находится в постоянном бессрочном пользовании у ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ», а здания и сооружения, расположенные на нем, находятся на праве хозяйственного ведения у ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ». Однако в Задании на оценку Заказчик поставил определить рыночную стоимость права собственности на оцениваемые здания, сооружения и право долгосрочной аренды на земельный участок.

Содержание права собственности:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.²

10.1.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку п. 10, оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

10.1.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании визуального осмотра, проведенного Оценщиками, выявлено, - здания и сооружения, расположенные на участке площадью 20000 кв.м в основном разрушены и не пригодны к эксплуатации (см. фото в разделе 10.1.7). Ниже приведено более подробное описание состояния этих объектов, при этом для удобства чтения использованы условные обозначения зданий и сооружений, приведенные в Таблице 10.2.

- Нежилое здание №1 (телятник, коровник) - полуразрушено, фундамент пригоден к использованию
- Нежилое здание №2 (свинарник, склад сухих кормов) – полуразрушено, остались пригодные к использованию фундамент, стены, перекрытия

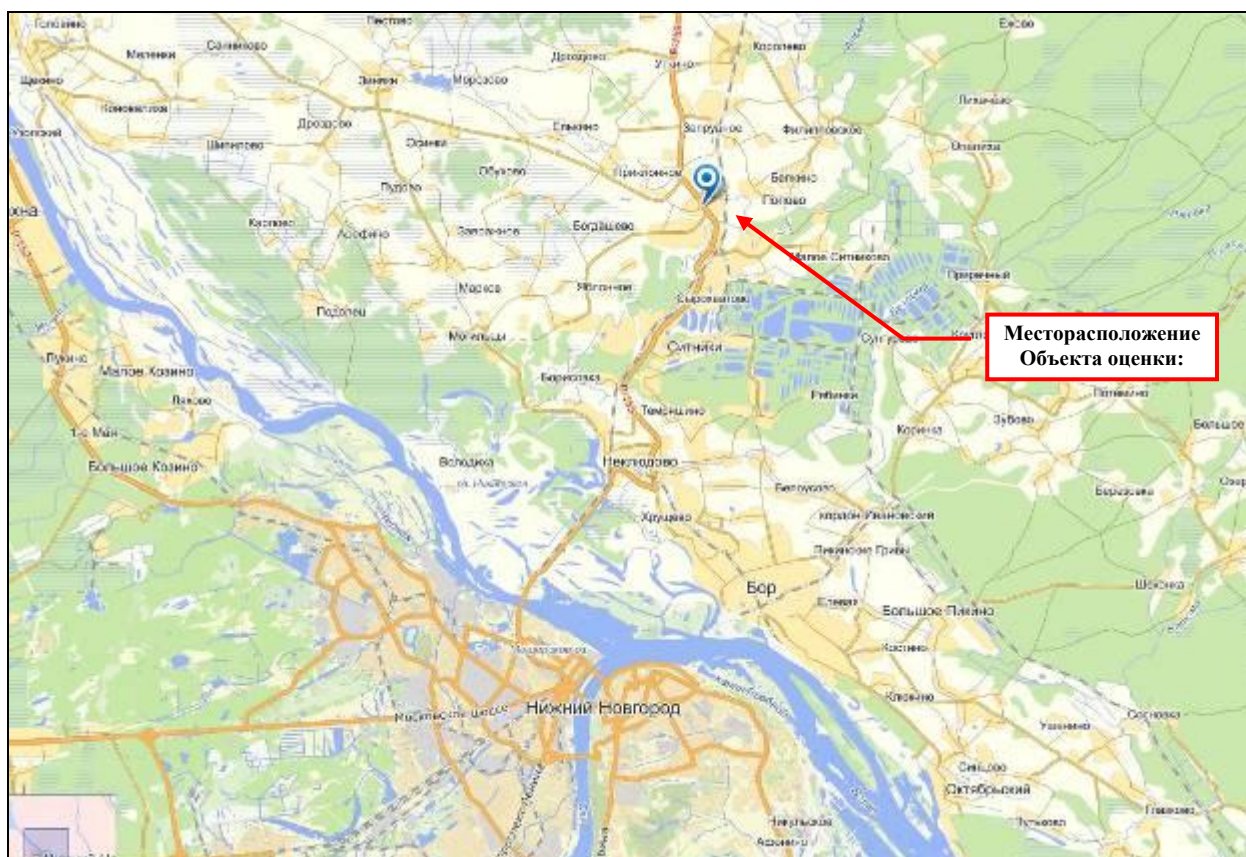
² Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

- Нежилое здание №3 (котельная) - полуразрушено, остались пригодные к использованию фундамент, стены, перекрытия
- Нежилое здание №4 (гараж) – полностью разрушено
- Нежилое сооружение №1 (выгульная площадка) – полностью разрушена

Коммуникаций на участке нет, но есть по границе участка. По информации, полученной от Заказчика здания и сооружения, расположенные на участке, длительное время (более 20 лет) не эксплуатировались, были заброшены и не законсервированы.

10.1.6. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые Объекты недвижимости входят в состав подсобного хозяйства ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ», и расположены на земельном участке по адресу: Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово (кадастровый номер 52:20:0600012:9, площадь земельного участка 20 000 кв.м). Схема расположения представлена ниже.



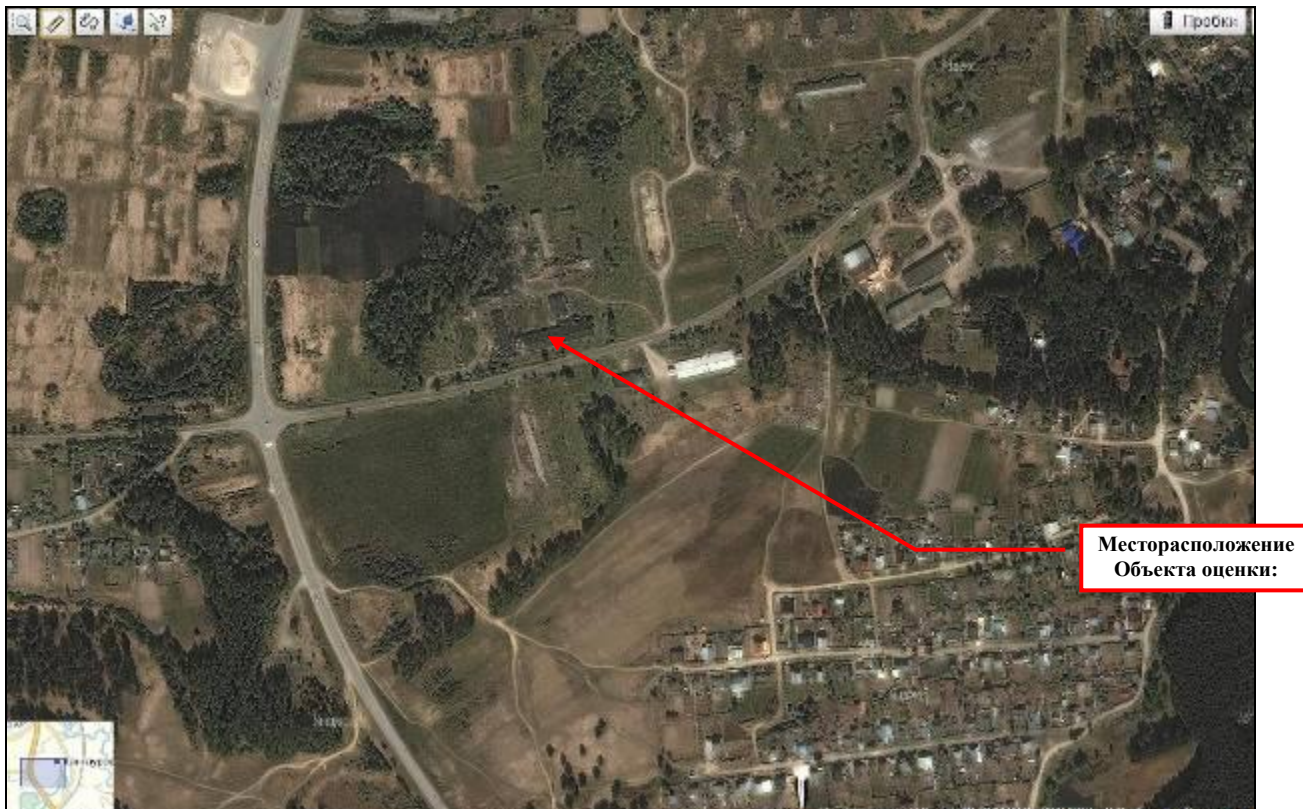


Рис. 10.1 Месторасположение Объекта оценки

Местоположение

Нижний Новгород (в разговорной речи часто — Нижний) — город в России, административный центр Нижегородской области, центр и крупнейший город Приволжского федерального округа. Расположен в центре Восточно-Европейской равнины у слияния Оки с Волгой. Ока делит город на две части — верхнюю на Дятловых горах и нижнюю на её левом низинном берегу. В период с 1932 по 1990 год город носил название Горький (в честь писателя Максима Горького).

Нижний Новгород — пятый по численности населения город России с населением 1 280 355 человек, важный экономический, транспортный и культурный центр страны. Нижегородская агломерация насчитывает 2,02 млн. чел. и также является пятой по величине в стране и крупнейшей в Среднем Поволжье.

Нижний Новгород расположен в 400 км к востоку от Москвы, а транспортный коридор между двумя городами выделяется как конурбация Москва — Нижний Новгород.

Известен как крупный центр судо-, авиа-, автомобилестроения и информационных технологий. В черту города входит бальнеогрязевой курорт Зелёный Город. В период с 1959 по 1991 год город был закрыт для посещения иностранцами, но в настоящее время он является одним из центров речного круизного туризма.

История

Период феодальной раздробленности

Начиная с IX века происходило постепенное мирное колонизаторское движение славян по течению верхней Волги на земли, заселённые финно-угорскими народами. К концу XI века Руси принадлежала вся верхняя Волга почти до устья Оки. Немного ниже начинались пределы Волжской Булгарии, а правый берег Волги вплоть до устья Суры был заселён эрянами. При этом «последним» славянским городом на Волге до 1221 был Городец.

В 1221 году князем Георгием Всеволодовичем у места слияния двух великих рек Волга и Ока был основан опорный пункт обороны границ Владимирского княжества от мордвы, марийцев и волжских булгар под названием Новгород Низовской земли (Низовской землёй Владимирское княжество называли новгородцы) — позже это название трансформировалось в Нижний Новгород, а в императорском титуле сохранилось до 1917.

В период феодальной раздробленности Нижний Новгород был попеременно уделом Суздальского и Владимирского княжеств. В 1341 году город стал столицей самостоятельного Нижегородско-Суздальского княжества, которое занимало обширную территорию. Впоследствии оно стало великим княжеством и соперничало с Москвой. В этот период нижегородские земли стали активно заселяться.

Пограничный пост Московского государства

В середине XV века в ходе консолидации Московского государства Суздальско-Нижегородское княжество было присоединено к владениям Москвы. При Иване III и Василии III город играл роль сторожевого поста, имел постоянное войско и являлся местом сбора при походах на Казанское ханство. В это же время строился каменный кремль взамен существующего деревянного. После похода Василия III на Казань в 1523 году был основан город Василь на реке Суре (ныне Васильсурск), к которому перешли пограничные обязанности, а с покорением Казани Иваном IV сторожевая роль Нижнего Новгорода стала незначительной.

В Смутное время Нижний Новгород наряду с Троице-Сергиевой Лаврой продолжал оказывать поддержку Москве. Решающую роль в освобождении от польских интервентов сыграло Нижегородское ополчение под предводительством нижегородцев Кузьмы Минина и князя Дмитрия Пожарского.

В XVII веке церковный раскол, произошедший в православной церкви при патриархе Никоне привёл к тому, что в окрестностях Нижнего Новгорода, а особенно на реке Керженце, образовались многочисленные поселения староверов. Для искоренения раскола в Нижнем в 1672 году была основана митрополия, просуществовавшая вплоть до 1719 года.

Губернский город

В результате административно-территориальных реформ Петра Нижний Новгород с 1719 года стал губернским городом.

В XIX веке на левый берег Оки была перенесена из города Макарьева крупнейшая в России ярмарка, благодаря которой началось быстрое экономическое развитие города и прилегающих к нему сёл. Появились крупные промышленные предприятия в близлежащих сёлах Сормово и Канавино. Появилась железная дорога. В 1896 году в районе Канавино прошла самая большая в дореволюционной России Всероссийская промышленно-художественная выставка.

2 марта 1917 года революционно настроенные солдаты и рабочие сбросили с фасада губернаторского дворца императорскую корону, арестовали губернатора А.Ф.Гирса, вице-губернатора и других чиновников. В городе и губернии начали стихийно появляться советы рабочих и солдатских депутатов, которые в начале апреля объединились в общий Совет рабочих и солдатских депутатов. Также в середине марта был сформирован губернский Совет крестьянских депутатов. В течение двух последующих месяцев по всем уездам губернии, где имелись уездные и городские земские управы, были созданы советы крестьянских депутатов.

Советский период

Осенью 1917 года в городе установлена Советская власть. В 1929 году Сормово и Канавино были упразднены, их территория вместе с другими поселениями (сёлами Гордеевка, Карповка, Высоково, деревнями Высоково, Копосово, Починки, Бурнаковка, Княжиха, Ратманиха, Костариха, Молитовка, Борзовка, Монастырка и др.) была включена в состав Большого Нижнего Новгорода, который с тех пор стал делиться на районы. В том же году было отменено старое административное деление страны на губернии. Нижегородская губерния была упразднена. Нижний Новгород стал центром Нижегородского края (с 1932 года и до упразднения — Горьковского края). В 1932 году город был переименован в Горький.

Тридцатые годы XX века — время бурного роста промышленности в Нижнем Новгороде — Горьком. В 1932 году начало работать крупнейшее промышленное предприятие — Горьковский автомобильный завод, который являлся важным объектом оборонной промышленности в годы Великой Отечественной войны.

В советское время промышленность активно развивается, а границы города расширяются вдоль рек. В Великую отечественную войну звание гвардейской получает 137-я дивизия Горьковского формирования, а промышленные предприятия становятся важными поставщиками для фронта: только на Нижегородском машиностроительном заводе выпущено столько же артиллерийских орудий, сколько на всех предприятиях Германии.

Современный город

В 1990 году городу было возвращено наименование Нижний Новгород.

С 2000 года с образованием Приволжского федерального округа город стал его административным центром.

В начале 2008 года городским правительством был одобрен новый генеральный план развития. Проект планировки центра Нижнего был разработан НИПИ Генплана г. Москвы. Новая концепция застройки подразумевает перенос деловой активности из перегруженного исторического центра в заречную часть города.

В 2010 году городским правительством при участии общественности был одобрен новый генеральный план развития. Проект планировки центра Нижнего был разработан «НИ и ПИ Генплана Москвы». Новая концепция застройки подразумевает перенос деловой активности из перегруженного исторического центра в заречную часть города (такой перенос предусматривался ещё советскими генеральными планами 1980-х годов), развитие метрополитена, скоростного трамвая и расширение городской территории.

Физико-географическая характеристика

Географическое положение

Город разделяется Окой на две части — восточную возвышенную («нагорную»), расположенную по правым берегам Оки и Волги и являющуюся северо-западной оконечностью Приволжской возвышенности — Дятловыми горами, и западную (по левому берегу Оки и правому берегу Волги), низинную «заречную». Устье Оки — географический центр Восточно-Европейской равнины.

Площадь города 410 кв. км. Протяжённость города вдоль Оки 20 км, вдоль Волги — около 30 км. Высота нагорной части — от 100 до 200 м над уровнем моря. Исторический центр города находится в нагорной части. Левый берег имеет высоты 70—80 м над уровнем моря.

Расстояние до Москвы около 400 км (самый близкий к Москве город-миллионер). Ближайшие города: Бор (на левом берегу Волги), Дзержинск, Кстово, Богородск.

На территории города находится 33 озера и 12 рек. Самое большое озеро города — Мещерское, находится в Канавинском районе, площадь его водной поверхности — 20 га.

Климат

Климат умеренно-континентальный. Среднегодовые показатели: температура — 4,4 С°; скорость ветра — 3,0 м/с; влажность воздуха — 76 %.

Экологическое состояние

В Нижнем Новгороде, как в любом другом крупном промышленном центре России, существует проблема загрязнения окружающей среды. Загрязнены подземные воды, малые водоёмы, основные источники водозабора — Ока и Волга — подвержены сильному антропогенному воздействию. Из-за построенных ГЭС и сброса сточных вод в районе города в Волге наблюдается высокая бактериальная загрязнённость, что не позволяет использовать её для рекреационных целей и вынуждает хлорировать питьевую воду повышенными дозами, что приводит к обострению проблемы образования канцерогенных хлорорганических соединений.

Для борьбы с незаконными свалками с 2006 года ведётся работа по созданию экологической милиции. С соответствующим ходатайством в МВД РФ о включении области в пилотный проект обратилось правительство области. В 2008 году утверждена штатная численность экологического подразделения в структуре милиции общественной безопасности.

Административно-территориальное деление

Муниципальное образование «Город Нижний Новгород», обладая статусом городского округа. Делится на 8 районов: Автозаводский, Канавинский, Ленинский, Московский, Нижегородский, Приокский, Советский и Сормовский. Из современных районов старейшими являются Сормовский и Канавинский, вошедшие в состав города в 1928 году. Формирование современной административной структуры было завершено в 1970 году, когда были созданы Московский и Нижегородский районы. Самый большой из районов — Автозаводский. По состоянию на 2009 год в нём проживало 307 тысяч человек, площадь района 94 кв. км.

В состав пяти районов входят 13 населённых пунктов: курортный посёлок Зелёный город; посёлки: Берёзовая Пойма, Луч, посёлок учхоза «Пригородный»; деревни: Бешенцево, Ближнеконстантиново, Кузнечиха, Ляхово, Мордвинцево, Новая, Новопокровское, Ольгино; Слободу Подновье.

Демография

В 1811 году численность населения составляла 14,4 тыс. человек, к 1914 году число горожан увеличилось до 111,6 тысяч.

В ходе советской индустриализации границы города расширились, поглотив города Сормово и Канавино, в связи с чем население города изменилось с 181,2 тыс. в 1926 году до 643,7 тыс. в 1939 году.

В 1989 году в городе проживало 1 438 тыс. человек, по численности населения город занимал 3-е место в РСФСР. Тогда же наступил переломный момент, и прирост населения сменился на отрицательный. С 1990-х годов наблюдается снижение населения. В 2009 году численность населения составляла 1 280,3 тыс. человек (5-е место), в том числе 5,8 тыс. сельского населения. Обширная Нижегородская агломерация насчитывает 2020 тыс. чел. (5-е место в России), что составляет 60% населения Нижегородской области.

Средний возраст — 39,9 года (36,7 лет — мужчины, 42,4 — женщины). 64 % жителей города — трудоспособного возраста, коэффициент демографической нагрузки составляет 0,57. По состоянию на 2009 год в городе проживало более 6 000 участников Великой Отечественной войны, 51 000 тружеников тыла, 180 тыс. ветеранов труда. Насчитывалось 30 долгожителей, возраст которых составлял 100 и более лет. В городе проживало 2,7 тыс. многодетных семей, в которых воспитывается 8,6 тыс. детей. 12,6 тыс. одиноких матерей воспитывает 13,6 тыс. детей.

В 2008 году уровень рождаемости повысился, а смертности — снизился. Превышение уровня смертности над уровнем рождаемости составило 1,6 раза (в 2007 — 1,8 раза, в 2005 — 2,0 раза). Естественная убыль населения за 2007 год — 9 тысяч 153 человека. Также в 2007 году в Нижегородской области отрицательное сальдо миграции сменилось на положительное.

Демографической особенностью Нижнего Новгорода является близость этого города-миллионера к Москве. В 1990—2000-е годы можно отметить трудовую миграцию трудоспособного населения в московскую агломерацию.

2011 году численность населения города по оценке составляет 1 255 159 человек (5-е место в России), из которых 550,2 тысячи — мужчины и 700,4 тысячи — женщины (на 1 тыс. мужчин трудоспособного возраста в Нижнем Новгороде приходится 1,270 тыс. женщин). С учётом посёлков и сельских поселений, подчинённых его администрации, — 1 261 549 человек[2].

Экономика

Нижний Новгород — один из крупнейших промышленных центров России, ведущая роль в котором принадлежит предприятиям отрасли машиностроения, металлообработки и информационных технологий. В 2010 году крупными и средними предприятиями обрабатывающих производств отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг на сумму 143,0 млрд рублей

Основной объём промышленного производства приходится на автомобилестроение, судостроение и производство вооружений. На Горьковском автомобильном заводе работает 27 тысяч человек (2009). Крупнейшими заводами этой сферы являются: судостроительный завод «Красное Сормово», авиастроительный завод «Сокол»,

Нижегородский машиностроительный завод, заводы авиационного оборудования «Гидромаш» и «Теплообменник», завод «Красная Этна», дизелестроительный завод «РУМО», «Красный якорь», «Термаль», завод «НИТЕЛ», Завод аппаратуры связи им. А. С. Попова, НПО «Салют» и Нижегородский завод им. Г. И. Петровского.

Тяжёлая промышленность города представлена Горьковским металлургическим заводом. Строительная промышленность обеспечивается местными строительными материалами. Лёгкая и пищевая промышленность представлены чулочно-трикотажными, кожевенно-обувными, швейными предприятиями, мясокомбинатами, колбасными заводами, молочными комбинатами. Работает ряд предприятий деревообрабатывающей и полиграфической отраслей.

Тепло- и энергообеспечение города осуществляют Автозаводская ТЭЦ электрической мощностью 580 МВт, Сормовская ТЭЦ (ТГК-6) — 340 МВт.

Промышленный сектор производит от 50 до 60 % валового городского продукта, что составляет 40 % объёма выпускаемой промышленной продукции выпускаемой в Нижегородской области. На 137 крупных и средних предприятиях 14 основных отраслей занято около 179 тыс. человек (41 % от общей численности работающих в городе) Всего на крупных и средних предприятиях работает 423 тыс. человек.

Нижний Новгород — один из центров российских информационных технологий. В этой области представлены такие компании, как Intel, MERA Networks, МФИ Софт (MERA Systems), Teleca Russia и другие менее крупные компании. В Нижнем Новгороде расположена штаб-квартира оператора НСС, ранее также располагалась штаб-квартира оператора связи ВолгаТелеком, ныне присоединившегося к Ростелекому. В ноябре 2009 года Нижний Новгород был назван первым из 10 городов мира с наибольшим потенциалом для аутсорсинга.

Важный вклад в валовой городской продукт вносят такие зарегистрированные в Нижнем Новгороде компании как Горьковская железная дорога (филиал ОАО «РЖД»), «Газпром Трансгаз Нижний Новгород» (дочерняя компания ОАО «Газпром»), ОАО «Верхневолжские магистральные нефтепроводы», «Волжское пароходство». В Нижнем Новгороде расположены штаб-квартиры многих компаний: Группы ГАЗ, Группы компаний «НМЖК», «Нижфарм», «НБД-Банк», «Форус-банк», «Нижегородпромстройбанк».

Рынок финансовых услуг

В городе действуют филиалы большинства крупнейших российских и зарубежных коммерческих банков: «Альфа-банк», «Банк Москвы», «Банк Сосьете Женераль Восток», «Газпромбанк», «Райффайзенбанк», «Росбанк», «Россельхозбанк», «Сбербанк», «ТрансКредитБанк», «Уралсиб», «ЮниКредит Банк». Из нижегородских крупнейшим является «НБД-Банк». Всего в городе насчитывается более 80 банков и их филиалов.

Городской бюджет

Расходы бюджета Нижнего Новгорода в 2008 году составили 21 621,6 млн. руб., доходы — 20184,8 млн. руб., размер дефицита — 1436,9 млн. руб.

Основные источники доходов: областные и федеральные субсидии — 39%, налог на прибыль и подоходный налог — по 27%. Половина средств расходуется на образование, строительство и инвестиции. Одной из особенностей является то, что расходы на благоустройство в два раза превышают расходы на здравоохранение.

Потребительский рынок

На 1 января 2009 года общая торговая площадь города составляла около 873 тыс. кв. м, рост за 2008 год — 17%, оборот в розничной торговле за 2008 год увеличился до 220 млрд. рублей, рост к 2007 году — 18%. Около трети приходится на современные торговые центры (среди них — «МЕГА», «Республика», «Этажи», «Шоколад», «Золотая Миля», «Парк Авеню», «Фантастика»). В городе имеются магазины крупных российских и международных торговых сетей — 12 гипермаркетов: «Рамстор», «METRO Cash & Carry», «Лента», «Реал», «Карусель», «О'Кей», «Максидом» магазины «Перекрёсток», «Магнит», «М.видео», «Евросеть», «Связной», «EuroSpa».

Телекоммуникации и интернет

Первая телефонная станция в городе была сдана в эксплуатацию 25 декабря 1885 года. К началу XX века в нижегородской телефонной сети было 444 абонента. В 1910 году Центральная телефонная станция переехала в новое здание на территории нижегородского кремля, к сети был подсоединён междугородный телефон для связи с городами Москва, Владимир, Новки, Вязники, Шуя, Иваново-Вознесенск. В 1929 году начался переход на автоматически коммутируемые соединения, закончившийся к 1936 году. В 1935 году на площади Горького было построено здание Дома Связи. В 1965 году состоялся переход на 6-значную нумерацию, а к 1980 году в городской телефонной сети было 145 000 абонентов. С 1987 года начался процесс перехода на цифровые АТС. Начиная с 29 июля 2007 года используется 7-значная нумерация. На 2008 год монтированная ёмкость АТС Н. Новгорода превышает 500 тыс. номеров. С 2003 года существует возможность подключения высокоскоростного доступа к интернет по технологии ADSL. Реализует эту услугу несколько провайдеров: «Агентство деловой связи», «Стрим Интернет», «АБВ», «ЭР-Телеком», «Волга-Телеком».

По состоянию на 2007 год в городе у 48% семей есть компьютер; услугами доступа в сеть интернет пользуется 31% нижегородцев.

В 1994 году начинает работу первый оператор сотовой связи стандарта GSM компания «Нижегородская сотовая связь». В настоящее время услуги сотовой связи в стандарте GSM предоставляют: Билайн, Мегафон, Мобильные ТелеСистемы, Нижегородская сотовая связь, Теле 2. Также действует сеть Экофон стандарта CDMA-800 и Скай Линк стандарта IMT-MS-450.

В 2009 году власти Нижегородской области решили поддержать распространение свободного программного обеспечения и выложили на муниципальном сервере дистрибутивы операционной системы Mandriva Linux.

Транспорт

Железная дорога появилась в 1862 году. В настоящее время Нижний Новгород — крупный транспортный узел. В городе расположены: речной вокзал, грузовой порт, затон, несколько причалов для перевалки грузов. До 1994 года в Нижнем Новгороде располагалось одно из крупных государственных пароходств — Волжское объединённое речное пароходство, в дальнейшем приватизированное и распавшееся на несколько самостоятельных судоходных компаний.

В городе расположено руководство Горьковской железной дороги, станция Нижний Новгород-Сортировочный и крупнейший на ГЖД контейнерный терминал Костариха. Проходит новый пассажирский ход Транссибирской магистрали.

Через город проходят автодороги федерального значения: М7, Р158 и регионального значения: Р125, Р152 и Р159. Трасса М7 является частью второго панъевропейского коридора. На территории Автозаводского района расположен международный аэропорт Стригино. Таможенное оформление грузов осуществляется отделом на станции Костариха и на таможенном посту ГАЗ.

Мосты

Нижний Новгород находится на слиянии двух крупных рек: Оки и Волги. Наибольшее естественное препятствие представляет Ока (изначально город закладывался как крепость на крутых берегах Оки и Волги) — она разделяет город на две приблизительно равные части.

Автомобильные пробки на мостах и подходах к ним являются основной проблемой транспортной инфраструктуры Нижнего Новгорода.

Мосты через Оку

Верхнюю и нижнюю части города соединяют автомобильные мосты: Канавинский (Окский), Молитовский, Мызинский (Карповский). Рядом с Канавинским построен метромост, совмещённый с автомобильным. Открытие автомобильной части состоялось в День народного единства 4 ноября 2009 года.

На расстоянии 11 и 15 км от Мызинского находятся железнодорожный Сартаковский и объездной Стригинский мосты, соединяющие Автозаводский район с пригородами.

Мосты через Волгу

Постоянных мостов через Волгу два: железнодорожный и совмещённый железнодорожно-автомобильный Борский мост. По ним проходит одно из направлений Транссиба: Нижний Новгород — Киров.

Совмещённый мост является единственным постоянно действующий автомобильным мостом на 300-километровом участке. Из-за низкой пропускной способности автомобильной части совмещённого моста (ширина — всего две полосы; периодически наводится дублирующий понтонный мост, который создаёт серьёзные препятствия судам (до 10—19 часов) при движении по основному водному пути в европейской части страны. С мая по 25 сентября 2007 года проводилась реконструкция автомобильной части моста: была расширена проезжая часть на 1 м (на 0,5 м с каждой стороны), уложена новая гидроизоляция и дорожное покрытие, часть температурных швов заменена на новые, немецкого производства. Во время реконструкции для переправы были задействованы: 1 полоса автомобильного моста, разводной понтонный мост и три парома. На ремонт было потрачено 110 млн. рублей. Предположительно расширение дороги и замена асфальтового покрытия позволит автомобилям развивать скорость до 40 км/час, в результате чего пропускная способность моста увеличится в 1,6 раза.

Также планируется строительство мостового перехода длиной 1 500 м по низконапорной плотине в районе Большое Козино и платного балочного моста в районе Подновья.

Образование

В городе действует 189 общеобразовательных учреждений. Среди них 132 средние школы, 18 лицеев и гимназий, 1 кадетская школа. Число учащихся составляет 105 тыс. человек. В 2009 году на Всероссийских олимпиадах число победителей и призёров составило 19 учащихся из Нижнего Новгорода, всего же из Нижегородской области 33 учащихся.

В Нижнем Новгороде находятся: 6 университетов, 4 академии, консерватория и более 5 институтов. Всего насчитывается свыше 50 высших учебных заведений и филиалов.

В Нижнем Новгороде работают 20 научно-исследовательских институтов и конструкторских бюро, а также 5 академических институтов. Крупнейшим из них является Институт прикладной физики РАН.

Нижний Новгород всемирно известен как центр радиофизики. В частности, в честь города был назван Люксембург-Горьковский эффект. Также в городе проводятся исследования по физике плазмы, СВЧ электронике, лазерной физике, нелинейной акустике, гидродинамике, радиоастрономии, металлоорганической химии, получению и анализу высокочистых химических веществ, идут работы по изучению земного электричества, твердотельных наноструктур, высокотемпературных сверхпроводников и многие другие.

Культура

В городе более 600 уникальных исторических, архитектурных и культурных памятников. Это дало основание ЮНЕСКО для включения Нижнего Новгорода в список 100 городов мира с огромным историческим и культурным значением.

Всего в Нижнем Новгороде около двух сотен культурных учреждений областного и муниципального значения.

Среди этих учреждений присутствуют 8 театров, 5 концертных залов, 97 библиотек, 17 кинотеатров, 25 учреждений дополнительного детского образования, 8 музеев, выставки, первый в России цифровой планетарий, 8 предприятий обеспечивающих функционирование парков, 52 ресторана. В Нижнем Новгороде три академических театра (драмы, оперы и балета имени А. С. Пушкина и театр кукол), театры комедии, юного зрителя и др.

Медицина

На 2006 год в Нижнем Новгороде насчитывалось 33 больницы, 30 поликлиник, 9 станций скорой медицинской помощи, 11 стоматологических поликлиник.

В Сормовском районе будет построен Ожоговый центр ФГУ «Нижегородский научно-исследовательский институт травматологии и ортопедии» (НИИТО) со станцией скорой помощи и вертолётной площадкой. На заседании инвестиционного совета при губернаторе Нижегородской области 26 сентября 2007 года было одобрено предоставление инвестору земельного участка площадью 100 тыс. кв. м под реализацию проекта. Объём инвестиций в проект оценивается в 3 млрд. рублей, срок строительства объекта — 51 месяц.

В 2008 году определены подрядчики для проектирования и подготовки строительства в городе областного перинатального центра.

На 2008 год 28 из 72 подведомственных городскому департаменту здравоохранения лечебно-профилактических учреждений нуждаются в капитальном ремонте, на приобретение современной медицинской техники будет направлено 320 млн. рублей.

В декабре 2009 года состоялось открытие плазмоцентра, рассчитанного на приём до 200 доноров в сутки, с возможностью заготовки до 30 тонн плазмы в год.

Городской транспорт

Пассажирский транспорт в Нижнем Новгороде играет очень большую роль в обеспечении жизни города. При этом его работа затруднена распределённостью заселения территории города, большим плечом суточных миграций, очень высокой концентрацией пассажиропотоков на мостах через Оку и отсутствием всеохватывающей системы скоростного транспорта.

Городской транспорт представлен муниципальными автобусами (60 маршрутов), маршрутными такси (65 маршрутов), трамваями (18 маршрутов), троллейбусами (19 маршрутов) и метрополитеном (2 линии).

В качестве внутригородского транспорта могут использоваться электрички и весьма ограниченно — Детская железная дорога. До сокращения маршрута её длина составляла 9,1 км и она была самой протяжённой в СССР.

С 2012 года действует междугородная канатная дорога из Нижнего Новгорода на Бор через реку Волгу.

10.1.7. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ФИЗИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА, ХАРАКТЕРИСТИКИ, СОСТОЯНИЕ

Недвижимое имущество ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ» включает:

- строения;
- сооружения.

Объекты недвижимости, принадлежащие ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ», расположены на земельном участке по адресу: Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово (кадастровый номер 52:20:0600012:9). Осмотр оцениваемого имущества проводился Оценщиком в период с 12.01.2013 г. по 28.01.2013 г. Результаты осмотра отражены в фотоматериалах. Фотографии выгульной площадки (нежилое отдельно стоящее сооружение (нежилое), площадь застройки 638,30 кв.м., инвентарный номер: 22:211:900:000292760, литер Г) нет, так как никаких следов этого объекта не осталось.

Состав оцениваемого имущества ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ» приведен в таблице 10.1.

Таблица 10.1

№ п/п	Наименование	Инв. номер.	Кадастровый (условный) или иной номер (при наличии)
1	Частично разрушенное здание, площадь объекта: 1663,50 кв.м.	СВ0100	52:20:06 00 000:0000:07913:А,А1
2	Нежилое отдельно стоящее здание с пристроями, площадь объекта: 3008,7 кв.м.; инвентарный номер: 22:211:900:000293190, литер: АА1А2А3	СВ0101	52:20:06 00 000:0000:07911:А,А1,А2,А3
3	Нежилое отдельно стоящее здание с пристроем, площадь объекта: 163кв.м.; инвентарный номер: 22:211:900:000292770, литер АА1	СВ0008	52:20:06 00 000:0000:07915:А,А1
4	Частично разрушенное здание, площадь объекта: 280,9 кв.м.	СВ0005	52:20:06 00 000:0000:07914:А
5	Нежилое отдельно стоящее сооружение, площадь объекта: 638,3 кв.м; инвентарный номер: 22:211:900:000292760, литер Г	ВП0025	52:20:06 00 000:0000:07909:Г

Сведения о балансовой стоимости имущества предоставлены Заказчиком в виде справки об остаточной стоимости (столбец «Первоначальная»). Копия справки приведена в приложении к настоящему отчету.

Характеристики объектов недвижимости и сведения о балансовой стоимости представлены в таблицах ниже:

Список оцениваемых объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке по адресу: Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово (кадастровый номер 52:20:0600012:9)

Таблица 10.2

№ п/п	Наименование объекта	Условное название	Инвентарный номер	Год постройки (начала строительства)	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность	№ свидетельства о регистрации права собственности, дата выдачи	Кадастровый номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Частично разрушенное здание, площадь объекта: 1663,50 кв.м.	Нежилое здание №1 (телятник, коровник)	СВ0100	1982	1663,5	3670	1	св-во о гос. рег. права федеральной собственности 52-АБ №153357 от 06.12.2004г., хоз. ведения 52-АВ №111589 от 16.06.2007г.	условный номер 52:20:06 00 000:0000:07913: А,А1	3 915 832	1 060 539,12
2	Нежилое отдельно стоящее здание с пристроями, площадь объекта: 3008,7 кв.м.; инвентарный номер: 22:211:900:000293190, литер: АА1А2А3	Нежилое здание №2 (свинарник, склад сухих кормов)	СВ0101	1981	3008,7	14972	1	св-во о гос. рег. права федеральной собственности 52-АБ №153354 от 06.12.2004г. хоз. ведения 52-АВ №111587 от 16.06.2007г.	условный номер 52:20:06 00 000:0000:07911: А,А1, А2,А3	6 516 530	1 452 270,8
3	Нежилое отдельно стоящее здание с пристроем, площадь объекта: 163кв.м.; инвентарный номер: 22:211:900:000292770, литер АА1	Нежилое здание №3 (котельная)	СВ0008	1981	163	1261	1	свидетельство о госрегистрации права фед. соб-ти 52-АБ №153356 от 06.12.2004 г., хоз. ведения 52-АВ №111586 от 16.06.2007г.	условный номер 52:20:06 00 000:0000:07915: А,А1	1 074 438	456 636,84
4	Частично разрушенное здание, площадь объекта: 280,9 кв.м.	Нежилое здание №4 (гараж)	СВ0005	1985	280,9	506	1	свидетельство о госрегистрации права фед. соб-ти 52-АБ №153353 от 06.12.2004 г., хоз. ведения 52-АВ №111590 от 16.06.2007г.	условный номер 52:20:06 00 000:0000:07914: А	811 911	263 896,4

5	Нежилое отдельно стоящее сооружение, площадь объекта: 638,3 кв.м; инвентарный номер: 22:211:900:000292760, литер Г	Нежилое сооружение №1 (выгульная площадка)	ВП0025	1983	638,3	638	-	св-во о гос. рег. права федеральной собственности 52-АВ №153355 от 06.12.2004г. хоз. ведения 52-АВ №111588 от 16.06.2007г.	условный номер 52:20:06 00 000:0000:07909:Г	309 464	0
---	--	--	--------	------	-------	-----	---	--	---	---------	---

Описание конструктивных элементов зданий и сооружений, расположенных на земельном участке по адресу: Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово (кадастровый номер 52:20:0600012:9) Таблица 10.3

№ п/п	Условное название	Материалы конструктивных элементов							Коммуникации	Состояние
		фундаменты	стены наружные	перекрытия	кровля	полы	проемы (окна, двери)	внутренняя отделка (потолки, стены, полы)		
1	Нежилое здание №1 (телятник, коровник)	сб. ж/б	из красного пустотного кирпича	ж/б	шифер	цементные	оконные- дв. глухие; дверные- металлические ворота	штукатурка	нет	полуразрушено, фундамент пригоден к использованию
2	Нежилое здание №2 (свинарник, склад сухих кормов)	сб. ж/б	из сил. кирпича	ж/б плиты	толь	цементные	нет	нет	нет	полуразрушено, остались пригодные к использованию фундамент, стены, перекрытия
3	Нежилое здание №3 (котельная)	сб. ж/б	из сил. кирпича	деревянные	толь	бетон	нет	нет	нет	полуразрушено, остались пригодные к использованию фундамент, стены, перекрытия
4	Нежилое здание №4 (гараж)	сб. ж/б	кирпичные, почти все разрушены	ж/б плиты	толь	цементные	оконные дв.ств., дверные металлические ворота	штукатурка	нет	полностью разрушено
5	Нежилое сооружение №1 (выгульная площадка)	монолитные ж/б стаканы	металлические стойки (коробки из швеллеров) в стаканах	прогоны металлические	усиленный шифер	асфальт по щебен. осн.	металл ограждения	нет	нет	полностью разрушено

Характеристика земельного участка, расположенного по адресу: Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово (кадастровый номер 52:20:0600012:9)

Таблица 10.6.

Показатель	Характеристика земельного участка
Площадь земельного участка, кв. м	20 000
Вид права	В постоянном бессрочном пользовании. Участок находится в федеральной собственности. Основание: Государственный акт на право пользования землей выданный на основании распоряжения Горьковского Облисполкома № 541-р от 26.07.1988 (см.: Выписку из реестра федерального имущества № 3548 от 22.09.2010 г.)
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для организации подсобного хозяйства
Текущее использование	не используется
Кадастровый номер	52:20:0600012:9
Кадастровая стоимость, руб.	42 240
Местоположение	Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово

10.2. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

Объектом оценки является недвижимое имущество. По результатам анализа представленной документации по Объекту оценки и проведенного визуального осмотра, Оценщики пришли к заключению, что оцениваемое имущество может позиционироваться на рынке по текущему назначению, для организации подсобного хозяйства.

Фотографии объектов оценки

Нежилое здание №1 (телятник, коровник)



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.
Нежилое здание №2 (свинарник, склад сухих кормов)



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 88.



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.

Нежилое здание №3 (котельная)



Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.



Фото 30.



Фото 31.



Фото 32.

Нежилое здание №4 (гараж)



Фото 33.



Фото 34.

Фото 33, 34 место, где был гараж

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. СОЦИАЛЬНО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ РФ ПО ИТОГАМ 9 МЕСЯЦЕВ 2012 ГОДА

Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Российской Федерации по итогам 9 месяцев 2012 года, приведены в таблице 11.1.1.

Таблица 11.1.1. Основные показатели социально-экономического развития РФ
(по состоянию на январь – сентябрь 2012г.)

	Сентябрь 2012г.	В % к сентябрю 2011г.	В % к августу 2012г.	В % к
				Янв. - сен. 2011г.
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	28061,7	104,5	x	103,8
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,1	103,2	103,2
Оборот организаций по видам эконом. деят, млрд. руб.	9372,2	107,8	98,7	112,7
Индекс промышленного производства		102,0	99,0	102,9
Объем работ по виду деятел. «строительство», млрд. руб.	546,4	94,4	103,2	101,9
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	665,6	92,3	142,2	97,7
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	409,1	104,2	100,0	102,0
в том числе: железнодородного транспорта	181,5	106,8	96,8	105,4
Объем услуг связи, млрд. рублей	135,7	103,9	100,7	105,9
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	1837,6	104,4	99,6	106,3
Оборот общественного питания, млрд. рублей	91,5	105,9	106,5	105,5
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	502,1	102,7	100,3	103,7
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	71,5	95,7	101,7	103,8
в том числе: экспорт товаров	42,1	94,4	103,5	103,9
импорт товаров	29,4	97,5	99,4	103,7
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	1104,5	98,7	108,4	107,2
Индекс потребительских цен		106,6	100,6	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		111,6	104,8	106,7
Реальные располагаемые денежные доходы		103,8	98,9	103,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:	26 489			
номинальная, рублей		113,6	103,0	114,4
реальная		106,6	102,4	109,4
Общая численность безработных, млн. человек	4,0	86,3	100,8	85,3
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	1,0	80,9	95,7	79,5

По данным Росстата и МЭРТ

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2012г. составил в текущих ценах 14571,1 млрд. рублей. Индекс физического объема относительно II квартала 2011г. составил 104%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2012г. по отношению к ценам II квартала 2011г. составил 107,4%.

Объем ВВП России за I полугодие 2012г. составил в текущих ценах 28061,7 млрд. рублей. Индекс физического объема относительно I полугодия 2011г. составил 104,5%, индекс-дефлятор - 108,7%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в сентябре 2012г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в январе-сентябре 2012г. – 103,2%.

Оборот организаций. Оборот организаций по видам экономической деятельности, в действующих ценах, в сентябре 2012г. составил 9372,2 млрд. рублей (107,8% к сентябрю 2011г.), в январе-сентябре 2012г. по отношению к аналогичному периоду 2011г – 112,7%.

Промышленное производство. Индекс *промышленного производства* в сентябре 2012г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102%, в январе-сентябре 2012г. – 102,9%.

Индекс производства по виду деятельности «*Обрабатывающие производства*» в сентябре 2012г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в январе-сентябре 2012г. - 104,5%.

Индекс производства по виду деятельности «*Добыча полезных ископаемых*» в сентябре 2012г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-сентябре 2012г. - 101%.

Индекс производства в сентябре 2012г. по сравнению с сентябрем 2011г. по виду деятельности «*Добыча топливно-энергетических полезных ископаемых*» составил 101,7%, по виду деятельности «*Добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических*» - 102,2%, в январе-сентябре 2012г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,4% и 100,8% соответственно.

Индекс производства по виду деятельности «*Производство и распределение электроэнергии, газа и воды*» в сентябре 2012г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,1%, в январе-сентябре 2012г. - 101,3%.

Доля электроэнергии, произведенной гидроэлектростанциями, в общей выработке электроэнергии уменьшилась с 16,4% в январе-сентябре 2011г. до 15,7% в январе-сентябре 2012г., атомными электростанциями - увеличилась соответственно с 16,3% до 16,9%, тепловыми электростанциями - осталась на прежнем уровне - 67,3%.

Инвестиции в основной капитал. В сентябре 2012г., по оценке, использовано 1104,5 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, или 98,7% к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2012г. - 7311,3 млрд. рублей, или 107,2%.

Строительство. *Объем работ*, выполненных по виду деятельности «*Строительство*», в сентябре 2012г. составил 546,4 млрд. рублей, или 94,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2012г. - 3648,7 млрд. рублей, или 101,9%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в январе-сентябре 2012г. зданий 93,6% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В сентябре 2012г. организациями всех форм собственности построено 63 тыс. новых квартир, в январе-сентябре 2012г. - 408,6 тыс. квартир.

Индивидуальными застройщиками построено 17,8 млн. кв. м общей площади жилых домов, или 51,5% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2012г.

Ввод жилья. В июне 2012г. введено в действие 5,2 млн. кв. метров жилья (на 68,8% больше предыдущего месяца). Однако прирост к соответствующему месяцу прошлого года перешел в отрицательную область: сокращение составило 3,2% против прироста на 7% в мае. В результате по итогам II квартала 2012г. сокращение ввода жилых домов составило 1,3% против прироста на 5,7% в I квартале текущего года.

Всего с начала 2012г. введено в действие 21 млн. кв. метров жилья (на 1,9% больше, чем в соответствующем периоде 2011г.).

Сельское хозяйство. *Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей* (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в сентябре 2012г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 665,6 млрд. рублей, в январе-сентябре 2012г. - 2281,6 млрд. рублей.

Растениеводство. На 18 октября 2012г., по данным Минсельхоза России, в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) *зерна* в первоначально оприходованном весе намолочено 71,7 млн. тонн, что на 23,3% меньше, чем на ту же дату предыдущего года.

Зерновые и зернобобовые культуры обмолочены на 97,5% посевных площадей (к этому времени в предыдущем году - 91,6%).

Сахарная свекла убрана с 61,9% площадей (в предыдущем году к этому времени - с 48,3%), *подсолнечник* обмолочен с 77,5% посевов (с 39,1%), *лен-долгунец* вытереблен с 88,0% площадей (с 91,8%).

Животноводство. На конец сентября 2012г. поголовье *крупного рогатого скота* в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 21 млн. голов (на 0,5% больше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него *коров* - 9,1 млн. (на 0,8% больше), *свиней* - 19,6 млн. (на 5,1% больше), *овец и коз* - 26,2 млн. (на 7,3% больше), *птицы* - 512,4 млн. (на 5% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 46,5% поголовья крупного рогатого скота, 27,7% свиней, 47,5% овец и коз (на конец сентября 2011г. - соответственно 47,7%, 33,5%, 50,7%).

В сельскохозяйственных организациях на конец сентября 2012г. по сравнению с соответствующей датой 2011г. сократилось поголовье крупного рогатого скота на 0,1%, коров - на 0,7%, выросло поголовье свиней - на 16,2%, овец и коз - на 4,1%, птицы - на 6,3%.

В январе-сентябре 2012г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, *произведено скота и птицы на убой* (в живом весе) 7,7 млн. тонн, *молока* - 25,5 млн. тонн, *яиц* - 32,2 млрд. штук.

В сельскохозяйственных организациях в сентябре 2012г. по сравнению с сентябрем 2011г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 7,5% (в сентябре 2011г. по сравнению с сентябрем 2010г. - на 9,1%), молока - на 0,6% (на 2,6%), яиц - на 1,7% (на 3%).

Надои молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях в январе-сентябре 2012г. составили 3865 килограммов против 3628 килограммов в соответствующем периоде 2011г., *яйценоскость кур-несушек* - 230 штук яиц против 231 штуки год назад.

В январе-сентябре 2012г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства птицы по сравнению с соответствующим периодом 2011г.

К началу октября 2012г. *обеспеченность скота кормами* в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была ниже на 18,3%, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Реализация продукции. В январе-сентябре 2012г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла *продажа* сельхозорганизациями основных видов сельскохозяйственной продукции.

За этот период реализовано по всем каналам 28,7 млн. тонн зерна, 5,4 млн. тонн скота и птицы (в живом весе), 10,7 млн. тонн молока, 21,6 млрд. штук яиц.

Лесозаготовки. *Индекс производства* по виду деятельности «Лесозаготовки» в сентябре 2012г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,1%, в январе-сентябре 2012г. - 97,7%.

Рыболовство и рыбоводство. *Оборот организаций* рыболовства и рыбоводства в сентябре 2012г. составил 10,6 млрд. рублей, что в действующих ценах на 21,3% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в январе-сентябре 2012г. - 102,8 млрд. рублей и на 8,8% больше.

Рыболовство. *Индекс производства* по виду деятельности «Рыболовство» в сентябре 2012г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 118,4%, в январе-сентябре 2012г. - 97,4%.

Транспорт. В январе-сентябре 2012г. *грузооборот транспорта*, по предварительным данным, составил 3712,6 млрд. тонно-километров, в том числе *железнодорожного* - 1658,1 млрд., *автомобильного* - 175,1 млрд., *морского* - 48 млрд., *внутреннего водного* - 50,4 млрд., *воздушного* - 3,7 млрд., *трубопроводного* - 1777,3 млрд. тонно-километров.

В структуре *погрузки грузов* на железнодорожном транспорте по-прежнему преобладают каменный уголь, нефть и нефтепродукты, строительные грузы, руда железная и

марганцевая. В сентябре 2012г. их суммарная доля в общем объеме погрузки составила 67,4%.

Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-сентябре 2012г. составил 361,3 млрд. пасс.-километров, в том числе *железнодорожного* - 113 млрд., *автомобильного* - 99,5 млрд., *воздушного* - 148,2 млрд. пасс.-километров.

Связь. По итогам 9 месяцев 2012г. рост *объема услуг связи*, оказываемых предприятиями всех видов деятельности, составил по предварительной оценке около 889,1 млрд. руб. (107,5% к аналогичному периоду прошлого года в сопоставимых ценах).

На величину объема услуг повлияло дальнейшее развитие сетей связи, внедрение новых видов услуг, тарифная политика операторов, уровень доходов населения и корпоративная активность.

Розничная торговля. *Оборот розничной торговли* в сентябре 2012г. составил 1837,6 млрд. рублей, что в товарной массе составляет 104,4% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2012г. - 15225,7 млрд. рублей и 106,3%.

В сентябре 2012г. оборот розничной торговли на 89,3% формировался *торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями*, осуществляющими деятельность вне рынка; доля *розничных рынков и ярмарок* составила 10,7% (в сентябре 2011г. - 88,4% и 11,6% соответственно).

В сентябре 2012г. розничные *торговые сети* формировали в среднем по Российской Федерации 18,3% общего объема оборота розничной торговли (в сентябре 2011г. - 17,2%).

В обороте розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями удельный вес оборота торговых сетей составил 21,8% (в сентябре 2011г. - 20,3%).

В сентябре 2012г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес *пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий* составил 45,8%, *непродовольственных товаров* - 54,2% (в сентябре 2011г. - 46,6% и 53,4% соответственно).

Общественное питание. *Оборот общественного питания* в сентябре 2012г. составил 91,5 млрд. рублей, или 105,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2012г. - 718,6 млрд. рублей, или 105,5%.

Рынок платных услуг населению. В сентябре 2012г., по предварительным данным, населению было оказано *платных услуг* на 502,1 млрд. рублей, в январе-сентябре 2012г. - на 4330,1 млрд. рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в сентябре 2012г. составил 20% против 20,5% в сентябре 2011г.

В сентябре 2012г. в *структуре объема платных услуг* населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные, транспортные услуги и услуги связи. На их долю в целом приходилось 64,2% в общем объеме.

В сентябре 2012г. в структуре объема *бытовых услуг* лидировали два вида услуг: по техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования и по ремонту и строительству жилья и других построек, занимая суммарно 61,1% в общем объеме.

Оптовая торговля. В сентябре 2012г. *оборот оптовой торговли* составил 3683,1 млрд. рублей, или 99,1% к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 32,2% оборота оптовой торговли.

В сентябре 2012г. оборот оптовой торговли на 78% формировался организациями оптовой торговли, оборот которых составил 2874,6 млрд. рублей, или 97,6% к сентябрю 2011г.

Внешняя торговля. *Внешнеторговый оборот России* по методологии платежного баланса) в августе 2012г. составил (в фактически действовавших ценах) 71,5 млрд. долларов США (2284,8 млрд. рублей), в том числе *экспорт* - 42,1 млрд. долларов (1344,4 млрд. рублей), *импорт* - 29,4 млрд. долларов (940,4 млрд. рублей).

В общем объеме импорта доля машин, оборудования и транспортных средств в августе 2012г. составила 50,9% (в августе 2011г. - 50,8%).

Сальдо торгового баланса в августе 2012г. сложилось положительное - 12,6 млрд. долларов (в августе 2011г. - положительное, 14,4 млрд. долларов).

В августе 2012г. внешнеторговый оборот России *со странами дальнего зарубежья* составил в текущих ценах 60,8 млрд. долларов США (1944 млрд. рублей) и по сравнению с соответствующим периодом 2011г. снизился на 4,5%, *с государствами-участниками СНГ* - 10,7 млрд. долларов США (340,8 млрд. рублей) и снизился на 3,4%.

Потребительские цены. В сентябре 2012г. по сравнению с предыдущим месяцем *индекс потребительских цен* составил 100,6%, в том числе на *продовольственные товары* - 100,1%, *непродовольственные товары* - 100,7%, *услуги* - 101% (см. таблицу 11.1.2).

Таблица 11.1.2. Индексы потребительских цен (ИПЦ) на товары и услуги
на конец периода, %

	Всего		В том числе на:					
	К пред. периоду	К декабрю пред. года	продовольственные товары		непродовольственные товары		услуги	
			К пред. периоду	К декабрю пред. года	К пред. периоду	К декабрю пред. года	К пред. периоду	К декабрю пред. года
2011г.								
Сентябрь	100,0	104,7	99,4	102,1	100,7	105,0	99,9	108,1
IV квартал	101,4	106,1	101,7	103,9	101,6	106,7	100,5	108,7
2012г.								
I квартал	101,5	101,5	102,3	102,3	101,2	101,2	100,6	100,6
II квартал	101,7	103,2	102,4	104,7	101,0	102,3	101,7	102,3
Сентябрь	100,6	105,2	100,1	105,5	100,7	103,7	101,0	106,7
III квартал	101,9	105,2	100,7	105,5	101,4	103,7	104,3	106,7

По данным Росстат

Таким образом, в сентябре 2012г. цены на *продовольственные товары* выросли на 0,1% (в сентябре 2011г. - снизились на 0,6%), на *непродовольственные товары* выросли на 0,7% (остались без изменения в сравнении с сентябрем 2011г.), на *услуги* выросли на 1% (в сентябре 2011г. - снизились на 0,1%) .

Индексы цен и тарифов в июле - сентябре 2012г. приведены в таблице 11.1.3.

Таблица 11.1.3. Индексы цен и тарифов
на конец периода, %

	К предыдущему месяцу			Июнь 2012г. к		Янв. - сен. 2012г. к янв. - сен. 2011г.
	Июль	Август	Сентябрь	декабрю 2011г.	сентябрю 2011г.	
Индекс потребительских цен	101,2	100,1	100,6	105,2	106,6	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров	98,9	105,1	104,8	109,4	111,6	106,7
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,7	101,9	103,4	102,7	102,6	96,5
Сводный индекс цен строительной продукции	101,0	101,1	100,8	105,9	107,1	107,2
Индекс тарифов на грузовые перевозки	105,8	100,2	100,0	110,9	104,3	104,2
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц	100,1	100,0	100,0	103,0	103,0	102,5

По данным Росстат

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по России в конце сентября 2012г. составила 9706,1 рубля в расчете на месяц. За месяц его стоимость выросла на 0,7% (с начала года - на 5,8%).

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем по России в конце сентября 2012г. составила 2550,8 рубля в расчете на месяц. За месяц его стоимость снизилась на 1,7% (с начала года - выросла на 5,4%).

В III квартале 2012г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 102,4% и 102,8%.

Рост цен отмечен на все типы квартир. При этом на первичном рынке жилья цены выросли от 1% до 2,6%, на вторичном рынке жилья - от 0,5% до 3%.

Цены производителей. Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2012г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 104,8%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых - 115,9%, обрабатывающих производств - 101,3%, производства и распределения электроэнергии, газа и воды - 101,6%.

Рост цен в сентябре 2012г. в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых был вызван в основном их увеличением на сырую нефть на 25,7%. Сжижение и регазификация природного газа для транспортирования подорожали на 15,2%.

В сентябре 2012г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции составил 103,4%, в том числе в растениеводстве - 104,7%, в животноводстве - 102,8%.

В сентябре 2012г. сводный индекс цен строительной продукции, по предварительным данным, составил 100,8%, в том числе индекс цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) - 101%, на машины и оборудование, используемые в строительстве - 100,4%, на прочие капитальные работы и затраты - 100,9%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в сентябре 2012г., по предварительным данным, составил 100%.

Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц в сентябре 2012г. составил 100%.

Уровень жизни населения. В январе-сентябре 2012г. объем денежных доходов населения сложился в размере 27013,9 млрд. рублей и увеличился на 8,6% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 20916,1 млрд. рублей, что на 11,8% больше, чем в январе-сентябре 2011 года. Сбережения за этот период составили 3615,3 млрд. рублей, что на 6,8% больше, чем в аналогичном периоде предыдущего года.

Денежные доходы. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в сентябре 2012г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 3,8%, в январе-сентябре 2012г. - на 3,6% (см. таблицу 11.1.4).

Таблица 11.1.4. Основные показатели, характеризующие уровень жизни населения (предварительные итоги 9 месяцев 2012г.)

Основные показатели	Сентябрь 2012г.	в % к		Янв.-сен. 2012г. в % к Янв.-сен. 2011г.
		сентябрю 2011г.	августу 2012г.	
Денежные доходы (в среднем на душу населения), рублей	22 349	110,1	98,7	108,5
Реальные располагаемые денежные доходы		103,8	98,9	103,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:				
номинальная, рублей	26 489	113,6	103,0	114,4
реальная		106,6	102,4	109,4

По данным Росстата

В сентябре 2012г. денежные доходы населения сложились в сумме 3168 млрд. рублей и увеличились по сравнению с сентябрем 2011г. на 10,2%, денежные расходы населения -

соответственно 3200,1 млрд. рублей и на 13,5%. Превышение денежных расходов населения над доходами составило 32,1 млрд. рублей.

В *структуре денежных доходов* населения в III квартале 2012г. по сравнению с соответствующим периодом 2011г. возросла доля социальных выплат при снижении доли оплаты труда (включая скрытую заработную плату), доходов от предпринимательской деятельности и доходов от собственности.

Заработная плата. *Среднемесячная начисленная заработная плата* в сентябре 2012г., по оценке, составила 26 489 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 13,6%, в январе-сентябре 2012г. - на 14,4%.

Занятость и безработица. *Численность экономически активного населения* в сентябре 2012г. составила 76,2 млн. человек, или около 54% от общей численности населения страны, в их числе 72,2 млн. человек, или 94,8% экономически активного населения были заняты в экономике и 4 млн. человек (5,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В государственных учреждениях службы занятости населения зарегистрировано в качестве безработных 1 млн. человек, в том числе 0,8 млн. человек получали пособие по безработице.

В сентябре 2012г. получили статус безработного 162,8 тыс. человек. Размеры трудоустройства безработных были на 43,9 тыс. человек, или на 30,9% меньше, чем в сентябре 2011г., и составили 98,4 тыс. человек.

По данным выборочного обследования населения по проблемам занятости, проведенного по состоянию на вторую неделю сентября 2012г., *уровень занятости населения* экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15-72 лет) составил 65,1%.

Уровень безработицы в сентябре 2012г. составил 5,2% (без исключения сезонного фактора).

Средний возраст безработных в сентябре 2012г. составил 34,9 года. Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 27,5%, лица в возрасте 50 лет и старше - 16,1%.

Средняя продолжительность поиска работы безработными в сентябре 2012г. составила у женщин 7,3 месяца, у мужчин - 6,8 месяца.

Безработица в значительной степени является застойной. Из 1,5 млн. безработных сельских жителей 29,9% находились в ситуации застойной безработицы (искали работу 12 месяцев и более), из 2,5 млн. безработных городских жителей - 24,7%.

Демография. По оценке, *численность постоянного населения РФ* на 1 сентября 2012г. составила 143,2 млн. человек и с начала года увеличилась на 171,9 тыс. человек, или на 0,12% (на соответствующую дату предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 71,4 тыс. человек, или на 0,05%).

Естественная убыль населения в январе-августе 2012г. уменьшилась по сравнению с соответствующим периодом 2011г. на 107,9 тыс. человек. *Миграционный прирост* полностью компенсировал численные потери населения и превысил их в 9,2 раза.

В целом по стране превышение числа *умерших* над числом *родившихся* в январе-августе 2012г. составило 1,02 раза, (в январе-августе 2011г. - 1,1 раза).

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Оборот организаций по видам экономической деятельности, в действующих ценах, по итогам 9 месяцев 2012г. вырос на 12,7% по отношению к аналогичному периоду 2011г.
- Рост промышленного производства по итогам 9 месяцев 2012г. по сравнению с аналогичным периодом 2011г. составил 2,9%. Однако наблюдалась тенденция замедления темпов его роста.
- Важнейшим фактором роста экономики по итогам 9 месяцев 2012г. оставался динамичный рост потребления со стороны домашних хозяйств. Прирост

оборота розничной торговли составил 6,3%. Этому способствовал рост реальной заработной платы на 9,4% и реальных доходов на 3,6%.

- Объем работ в строительстве по итогам 9 месяцев 2012г. вырос на 1,9% по отношению к январю-сентябрю 2011г.
- Объем продукции сельского хозяйства по итогам 9 месяцев 2012г. снизился на 2,3% по отношению к аналогичному периоду 2011г.
- Грузооборот всех видов транспорта по итогам 9 месяцев 2012г. увеличился на 2% по отношению к аналогичному периоду 2011г.
- Объем розничной торговли по итогам по итогам 9 месяцев 2012г. вырос на 6,3% по отношению к аналогичному периоду 2011г.
- Объем платных услуг по итогам по итогам 9 месяцев 2012г. вырос на 3,7% по отношению к аналогичному периоду 2011г.
- Объем услуг связи по итогам 9 месяцев 2012г. вырос на 5,9% по отношению к аналогичному периоду 2011г.
- Объем общественного питания по итогам 9 месяцев 2012г. вырос на 5,5% по отношению к аналогичному периоду 2011г.
- Внешнеторговый оборот по итогам 9 месяцев 2012г. увеличился на 3,8% по сравнению с аналогичным периодом 2011г., экспорт товаров – на 3,9%, импорт – на 3,7%.
- Объем инвестиций в основной капитал по итогам 9 месяцев 2012г. увеличился на 7,2% по отношению к аналогичному периоду 2011г.
- Инфляция (индекс потребительских цен) выросла на 4,6% по отношению к январю-сентябрю 2011г.
- Реальные располагаемые денежные доходы, скорректированные на индекс потребительских цен, в сентябре 2012г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 3,8%, в январе - сентябре 2012г. - на 3,6%.
- Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в сентябре 2012г. составила 26 489 рублей и по сравнению с соответствующим периодом 2011г. выросла на 13,6%, в январе - сентябре 2012г. - на 14,4% по сравнению с аналогичным периодом 2011г.
- Реальная среднемесячная заработная плата в январе - сентябре 2012г. увеличилась на 9,4% по сравнению с аналогичным периодом 2011г.

11.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 9 МЕСЯЦЕВ 2012Г.

Основные экономические и социальные показатели развития Нижегородской области по итогам января - сентября 2012 года приведены в таблице 11.2.1.

Таблица 11.2.1. Основные социально-экономические показатели Нижегородской области (по итогам января - сентября 2012г.)

	Сентябрь 2012г.	Январь- сентябрь 2012г.	В % к соответствующем у периоду 2011г.	
			Сен.	9 мес.
Оборот организаций по видам экономической деятельности (в действующих ценах), млн. руб.		1711485,4		103,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по основным видам деятельности, млн. руб.				
<i>добыча полезных ископаемых</i>	139,8	948,1	152,6	159,4
<i>обрабатывающие производства</i>	80285,3	622074,1	104,3	97,5
<i>производство и распределение электроэнергии, газа и воды</i>	5290,6	54174,4	93,4	94,0
Индекс промышленного производства	x	x	105,6	101,5

<i>добыча полезных ископаемых</i>	x	x	85,9	95,5
<i>обрабатывающие производства</i>	x	x	106,4	101,9
<i>производство и распределение электроэнергии, газа и воды</i>	x	x	97,4	98,0
Объем работ, выполненных собственными по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	9599,6	63213,7	96,3	91,3
<i>Ввод в действие жилых домов и общежитий</i> , тыс. кв. м	166,0	1003,2	101,1	102,3
Продукция сельского хозяйства, млн. руб.		37731,9		99,4
Грузооборот транспорта, млн. т-м	3337,8		108,6	107,5
Перевозки грузов транспортом, тыс. тонн	5568,4		112,0	99,3
Оборот розничной торговли, млн. руб.	40780,2	348841,5	109,3	108,0
Оборот предприятий общественного питания, млн. руб.	1985,4	17197,6	108,9	108,4
Объем платных услуг населению, млн. руб.	9109,7	78269,9	101,0	104,8
Индекс потребительских цен, % (к августу; сен.-дек 2011г.)	100,7		105,9	104,9
Индекс цен производителей промышленных товаров, % (к августу; сентябрь – декабрь 2011г.)	102,5		106,9	104,7
Количество безработных, по состоянию на конец отчетного периода, тыс. человек	11,7		69,7	
Общая численность безработных (июль-сентябрь 2012г.), тыс. человек		104,1		
Уровень общей безработицы (июль-сентябрь 2012г.), %		5,6		
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата 1 работника на предприятиях, обследуемых по полному кругу, руб. (август 2012г.; январь-август 2012г.)	19 964,2	20 063,6	108,9	113,2
Реальная начисленная заработная плата по полному кругу предприятий в % (август 2012г.; январь-август 2012г.)	x	x	101,7	108,3
Реальные располагаемые денежные доходы, %	x	x	104,6	106,7

По данным Нижегородстата

Оборот организаций. *Оборот организаций* по видам экономической деятельности по полному кругу организаций в январе-сентябре 2012 года в действующих ценах составил 1711485,4 млн. рублей, что составило 103,9% по отношению к соответствующему периоду 2011 года. Наибольший прирост оборота наблюдался в добыче полезных ископаемых – 45,5%.

Производство. *Индекс промышленного производства* в январе-сентябре 2012г. по сравнению с январем-сентябрем 2011г. составил 101,5%, в сентябре 2012г. по сравнению с сентябрем 2011г. составил 105,6%, в сентябре 2012г. по сравнению с августом 2012г. – 109,0%.

Индекс производства в январе-сентябре 2012 года по сравнению с январем-сентябрем 2011 года по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 95,5%, виду деятельности «Обрабатывающие производства» – 101,9%, по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 98%.

В январе-сентябре 2012 года наибольший прирост объемов производства продукции по сравнению с аналогичным периодом 2011 года наблюдался на предприятиях следующих видов деятельности:

«Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования» - на 33,2%;

«Добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических» - на 15,5%;

«Производство прочих неметаллических минеральных продуктов» - на 15,3%;

«Прочие производства» - на 14,5%;

«Производство кожи, изделий из кожи и производство обуви» - на 12,2%;

«Обработка древесины и производство изделий из дерева» - на 9,7%;

«Производство транспортных средств и оборудования» - на 9,2%.

Низкие индексы производства зафиксированы в организациях, занимающихся металлургическим производством и производством готовых металлических изделий – 87,5%, производством кокса и нефтепродуктов – 92,4%, текстильным и швейным

производством – 98,9%, производством и распределением электроэнергии, газа и воды – 98%.

Объем отгруженных товаров собственного производства. В январе-сентябре 2012 года всеми предприятиями и организациями вида деятельности «Обрабатывающие производства» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 622074,1 млн. рублей, что на 2,5% ниже уровня января-сентября 2011 года.

В январе-сентябре 2012 года всеми предприятиями и организациями вида деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 54174,4 млн. рублей, что ниже уровня января-сентября 2011 года на 6%.

Доля электроэнергии, произведенной тепловыми электростанциями, в общей выработке электроэнергии за 9 месяцев 2012 года составила 79,7%, доля электроэнергии, произведенной гидроэлектростанциями – 20,3% (в январе-сентябре 2011 года – 81,5 и 18,5 %, соответственно).

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2012 года составил 9599,6 млн. рублей, что в сопоставимых ценах меньше сентября прошлого года, соответственно, на 3,7%. За январь-сентябрь 2012 года строительные работы были выполнены на 63213,7 млн. рублей с индексом физического объема 91,3% к аналогичному периоду предыдущего года.

Жилое строительство. В январе-сентябре 2012 года предприятиями, организациями всех форм собственности, индивидуальными предпринимателями и населением области построено 6424 дома на 12229 квартир общей (полезной) площадью 1003,2 тыс. кв. метров, что на 2,3% больше соответствующего уровня 2011 года.

Населением за счет собственных и заемных средств в январе-сентябре 2012 года построено 6251 дом общей площадью 656,9 тыс. кв. метров, что на 4,3% меньше аналогичного периода прошлого года. В общем объеме жилья по области это составило 65,5%.

Средняя стоимость жилья. Фактическая стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов квартирного типа (без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств), введенных в действие за девять месяцев 2012 года, увеличилась по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 11,7% и составила в среднем по области 35484 рубля.

Сельское хозяйство. Объем сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в январе-сентябре 2012 года (в действующих ценах), по расчетам, составил 37731,9 млн. рублей, или 99,4% в сопоставимой оценке к уровню января-сентября 2011 года.

Растениеводство. К 1 октября 2012 года в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, намолочено зерна в первоначально оприходованном весе 988,2 тыс. тонн, что на 27,6% меньше уровня предыдущего года, выкопано сахарной свеклы (фабричной) 104,9 тыс. тонн (на 38,1% больше), картофеля - 746,8 тыс. тонн (на 10,9% больше), собрано овощей 247,7 тыс. тонн (на 9,8% больше).

Животноводство. К 1 октября 2012 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 318,3 тыс. голов (на 2,5% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), в том числе коров 133,6 тыс. голов (на 0,8% меньше), свиней 139,4 тыс. голов (на 31,3% меньше), овец и коз – 80,3 тыс. голов (на 5,2% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения к началу октября 2012 года приходилось 20,5 процента численности крупного рогатого скота, 18,6 процента коров,

45,3 процента свиней, овец и коз – 84,3 процента (к началу сентября 2011г. – соответственно, 22,2%, 19,8%, 34,0% и 86,4%).

К 1 октября 2012 года по сравнению с соответствующей датой предыдущего года в *сельскохозяйственных организациях* (с досчетом до полного круга) отмечено сокращение численности крупного рогатого скота на 1,8%, коров стало меньше на 0,7%, значительно (на 44,2%) сократилась численность свиней, численность овец уменьшилась на 4,3 процента. На птицефабриках области на 2,2% больше содержалось птицы.

В январе-сентябре 2012 года в *хозяйствах всех категорий*, по расчетам, произведено 87,9 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), молока – 485,9 тыс. тонн и 977,8 млн. штук яиц. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года производство скота и птицы на убой (в живом весе) сократилось на 13%, молока надоено на 2,5% больше и на 1,1% меньше получено яиц.

Доля хозяйств населения в общем объеме производства скота и птицы на убой в январе-сентябре 2012 года составила 20,1 процента (в январе-сентябре 2011г. – 18,9%), молока – 22,1 процента (25,3%), яиц – 14,4 процента (14,9%).

В *сельскохозяйственных организациях* (с досчетом до полного круга) в январе-сентябре 2012 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года *производство скота и птицы на убой* (в живом весе) сократилось на 15,2% (в январе-сентябре 2011г. к уровню января-сентября 2010г. отмечался рост на 14,9%), молока надоено больше на 6% (на 2% больше), яиц получено на 0,6% меньше (на 2,5% меньше).

В январе-сентябре 2012 года в *структуре* производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года удельного веса крупного рогатого скота и птицы при значительном сокращении доли производства на убой свиней.

Надои молока в среднем от одной коровы в январе-сентябре 2012 года составили 3550 кг против 2971 кг за соответствующий период 2011 года, от одной курицы-несушки получено в среднем 230 штук яиц (228 шт. яиц).

Реализация сельхозпродукции. В январе-сентябре 2012 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объемы реализации зерна, молока и молочных продуктов увеличились, меньше отгружено скота и птицы на убой, яиц.

Лесозаготовки. *Индекс производства* по виду деятельности "Лесозаготовки" в сентябре 2012 года по сравнению с сентябрем 2011 года составил 72,9%, в январе-сентябре 2012 года по сравнению с январем-сентябрем 2011 года – 90,2%.

Транспорт. *Грузооборот транспорта* организаций всех видов экономической деятельности в сентябре 2012 года составил 3 337,8 млн. т-км и увеличился на 8,6% по отношению к сентябрю 2011года, в том числе: *железнодорожного* – снизился на 8,7%, *автомобильного* – 113,7 млн. т-км (снизился на 9,6%), *внутреннего водного* – 1 893,9 млн. т-км (116,2%).

В *январе-сентябре 2012 года* грузооборот транспорта организаций всех видов экономической деятельности по отношению к январю-сентябрю 2011 года вырос на 7,5%, *железнодорожного* – снизился на 2,3%, *автомобильного* – снизился на 3,5%, *внутреннего водного* – вырос на 13,9%.

Объем перевозок грузов всеми видами транспорта в сентябре 2012 года составил 5 568,4 тыс. тонн и увеличился на 12% по отношению к сентябрю 2011года, в том числе: *железнодорожным* – снизился на 6,2%, *автомобильным* – 2 131,5 тыс. тонн (снизился на 0,7%), *внутренним водным* – 2 083,7 тыс. тонн (вырос на 43,2%).

Объем перевозок грузов всеми видами транспорта в январе-сентябре 2012 года снизился на 0,7% по отношению к январю-сентябрю 2011года, в том числе: *железнодорожным* – снизился на 8,9%, *автомобильным* – снизился на 6,2%, *внутренним водным* – вырос на 17,3%).

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот *автомобильного* транспорта общего пользования в сентябре 2012 года составил 458,5 млн. пасс.- км и снизился на 1,1% по

отношению к сентябрю 2011 года, *внутреннего водного* – 2,6 млн. пасс.- км и составил 5,5% к уровню сентября 2011 года.

Пассажирооборот *автомобильного* транспорта общего пользования в январе-сентябре 2012 года вырос на 2,1% по отношению к январю-сентябрю 2011 года, *внутреннего водного* - составил 9,9% к уровню января-сентября 2011 года.

Оптовая торговля. В январе-сентябре 2012 года *оборот оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности* составил 526 290,8 млн. рублей, что в товарной массе на 8% больше, чем в соответствующем периоде 2011 года.

Оборот оптовой торговли организаций с основным видом экономической деятельности «*Оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами*» оценивался в январе-сентябре 2012 года в сумме 346 736,5 млн. рублей, при *индексе физического объема* к уровню января-сентября 2011 года – 121,3%.

Предприятиями других видов экономической деятельности за 9 месяцев текущего года продано товаров на 179 554,3 млн. рублей, это (в сопоставимых ценах) на 10,8% меньше, чем в аналогичном периоде 2011 года.

Розничная торговля. *Оборот розничной торговли* в январе-сентябре 2012 года составил 348 841,5 млн. рублей, или 108% к уровню соответствующего периода 2011 года в сопоставимых ценах.

На *розничных рынках и ярмарках* в январе-сентябре 2012 года было продано товаров на 25 376,2 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 5,9% меньше, чем за тот же период 2011 года.

В январе-сентябре 2012 года оборот розничной торговли на 92,7% формировался *торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями*, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля *рынков* составила 7,3% (в январе-сентябре 2011 г., соответственно, 91,7% и 8,3%).

Населению с начала года реализовано *пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий* на 170 984,8 млн. рублей, *непродовольственных товаров* – на 177 856,8 млн. рублей, что в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2011 года по пищевым продуктам, включая напитки, и табачным изделиям составило 110,6%, по непродовольственным товарам – 105,6%.

В январе-сентябре 2012 года *розничные торговые сети* формировали 36,2% оборота розничной торговли торгующих организаций и 19,6% оборота розничной торговли по области (в январе-сентябре 2011 г. – 34,6% и 18,6%, соответственно). Всего оборот розничной торговли по торговым сетям за девять месяцев текущего года составил 68 353,3 млн. рублей, или 113,4% к объему соответствующего периода 2011 года (в сопоставимой оценке).

В *структуре оборота розничной торговли* торговых сетей удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 61,9%, непродовольственных товаров – 38,1% (в январе-сентябре 2011 г., соответственно, 62,8% и 37,2%).

Внешняя торговля. По данным Приволжского таможенного управления внешнеторговый оборот Нижегородской области в январе-августе 2012 года составил 5820,9 млн. долларов США, что в фактических ценах на 5% ниже уровня января-августа 2011 года.

Объем экспорта товаров из области на 8,3% ниже показателя соответствующего периода 2011 года и достиг 3601,9 млн. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья – 3178,4 млн. долларов, в государства-участники СНГ – 423,5 млн. долларов.

Импорт товаров в область составил 2219 млн. долларов, что на 1% больше, чем в январе-августе 2011 года, в том числе из стран дальнего зарубежья – 2061,6 млн. долларов, из государств-участников СНГ – 157,4 млн. долларов.

Доля экспорта во внешнеторговом обороте области в январе-августе 2012 года составила 61,9%, *доля импорта* – 38,1%. На страны дальнего зарубежья приходилось 88,2% нижегородского экспорта и 92,9% от объема импорта в область.

Сальдо внешнеторгового баланса сложилось положительное в размере 1382,9 млн. долларов. Коэффициент покрытия импорта экспортом равен 162,3% (в январе-августе 2011 г. 112,8%).

Общественное питание. Оборот общественного питания в январе-сентябре 2012 года составил 17 197,6 млн. рублей, или 108,4% к уровню соответствующего периода 2011 года в сопоставимых ценах.

Платные услуги населению. В сентябре 2012 года населению было оказано платных услуг на 9 109,7 млн. рублей (101% к сентябрю 2011 года), январе - сентябре 2012 года – на 78 269,9 млн. рублей или 104,8% к соответствующему периоду 2011 года.

В сентябре 2012 года в структуре объема платных услуг населению 69,5% приходилось на услуги транспорта, связи, жилищно-коммунальные услуги.

В сентябре 2012 года в структуре объема бытовых услуг лидируют следующие видовые позиции: техобслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования; ремонт и строительство жилья и других построек; услуги парикмахерских. Их совокупная доля в общем объеме бытовых услуг составила 69%.

Цены. Индекс потребительских цен на все товары и платные услуги в сентябре 2012 года по отношению к предыдущему месяцу в среднем по области повысились на 0,7%, цены производителей промышленных товаров на внутривоссийский рынок - в среднем на 2,5% (см. таблицу 11.2.2).

Таблица 11.2.2. Индексы цен и тарифов по секторам экономики

на конец периода в %

	К предыдущему месяцу		Сентябрь 2012г. к декабрю 2011г.	Январь-сентябрь 2012г. к Январю-сентябрю 2011г.
	август 2012г.	сентябрь 2012г.		
Индекс потребительских цен	100,1	100,7	105,9	104,9
Индекс цен производителей промышленных товаров	105,1	102,5	106,9	104,7
Сводный индекс цен строительной продукции	102,5	98,1	108,6	110,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,0	100,0	112,7	98,6
Индекс цен производителей сельхозпродукции	102,1	104,6	94,3	97,7
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц	100,0	100,0	113,6	110,7

По данным Нижегородстата **Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в сентябре 2012 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%.

В сентябре 2012 года индекс цен на *продовольственные товары* по Нижегородской области составил по отношению к предыдущему месяцу 100,4%.

В сентябре 2012 года по сравнению с предыдущим месяцем цены на *непродовольственные товары* выросли в среднем на 1,1%.

В сентябре 2012 года индекс цен и тарифов на *платные услуги*, оказываемые населению Нижегородской области, составил по отношению к предыдущему месяцу 100,7% (см. таблицу 11.2.3).

Таблица 11.2.3. Индексы цен на некоторые виды платных услуг

на конец периода в %

	К предыдущему месяцу		Сентябрь 2012г. к декабрю 2011г.
	август 2012г.	сентябрь 2012г.	
Платные услуги	101,8	100,7	109,1

Услуги пассажирского транспорта	100,5	99,1	126,3
Услуги связи	100,0	98,9	98,7
Жилищно-коммунальные услуги	101,9	101,9	109,1
Жилищные услуги	106,2	100,3	109,9
Коммунальные услуги	100,0	102,7	108,8

По данным Нижегородстата

В сентябре 2012 года продолжался рост тарифов на *услуги организаций жилищно-коммунального хозяйства*, оказываемые населению (в среднем на 1,9%).

Из *коммунальных услуг*, которые подорожали в среднем на 2,7%, оплата холодного водоснабжения и водоотведения, а также горячего водоснабжения увеличилась еще на 3,8%, отопления – на 4,2% за месяц.

Не изменились тарифы на *услуги по снабжению электроэнергией и газоснабжению*.

Из *услуг железнодорожного транспорта* стал дешевле проезд в поездах дальнего следования (в среднем на 15%). Стоимость проезда на других видах пассажирского транспорта не изменилась.

Среди других видов услуг заметно подорожали *услуги организаций культуры* (стоимость билетов в театры выросла в 1,3 раза), *занятия на курсах иностранных языков* (на 11%). Тарифы на услуги учреждений *физической культуры и спорта* увеличились в среднем на 3%.

В группе *бытовых услуг* в среднем на 2-3% дороже стали услуги ателье и отдельные виды услуг по ремонту квартир (выполнение обойных работ в квартирах и установка пластиковых окон).

Цены производителей. Индекс цен *производителей промышленных товаров* на внутрисоссийский рынок в сентябре 2012 года по отношению к предыдущему месяцу составил на территории Нижегородской области 102,5% (см. таблицу 11.2.2).

В сентябре 2012 года рост цен в производстве промышленных товаров обусловлен удорожанием продукции в обрабатывающих производствах (на 2%), а также в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (на 4%).

В производстве *пищевых продуктов* (включая напитки) и табака цены производителей выросли в среднем на 1%.

Индекс цен *строительной продукции* в январе-сентябре 2012 года по отношению к январю-сентябрю 2011 года составил на территории Нижегородской области 110,4% , в том числе на *строительно-монтажные работы* – 117%, *машины и оборудование* – 104,2%, *прочие капитальные работы и затраты* – 99,3%.

Сводный индекс цен на *строительные материалы, детали и конструкции*, приобретаемые строительными организациями Нижегородской области, в сентябре 2012 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,1%.

Индекс цен производителей *сельскохозяйственной продукции* в сентябре 2012 года по отношению к предыдущему месяцу составил 104,6%.

Индекс цен производителей *сельскохозяйственной продукции* в январе-сентябре 2012 года по отношению к январю-сентябрю 2011 года составил на территории Нижегородской области 97,7%, в том числе на продукцию *растениеводства* – 70,3%, на продукцию *животноводства* – 105,2%.

Тарифы. Индекс тарифов на *грузовые перевозки* в сентябре 2012 года по отношению к предыдущему месяцу составил на территории Нижегородской области 100% (см. таблицу 11.2.2).

Индекс тарифов на *услуги связи для юридических лиц* в сентябре 2012 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100%.

Финансовая деятельность организаций. За январь-август 2012 года положительный *сальдированный финансовый результат* (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников

которых превышает 15 чел., составил 84016,1 млн. рублей (за этот же период 2011 года сальдированный результат составил 62633,3 млн. рублей) и вырос на 34,1%.

По состоянию на 1 сентября 2012 года *число убыточных организаций* по сравнению с соответствующим периодом прошлого года уменьшилось на 9 организаций, сумма убытка уменьшилась на 8%.

На 1 сентября 2012 года *суммарная задолженность по обязательствам* (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) организаций, не относящихся к субъектам МП, средняя численность работников которых превышает 15 чел., составила 779610,7 млн. рублей, из нее просроченная – 25425,2 млн. рублей, или 3,3% от общей суммы задолженности (на 1 августа 2012 года – 3,4%).

Кредиторская задолженность на 1 сентября 2012 года составила 440698,1 млн. рублей, из нее на *просроченную* приходилось 5,6% (на 1 августа 2012 года – 5,9%).

Задолженность организаций по полученным кредитам банков и займам на 1 сентября 2012 года составила 338912,6 млн. рублей, в том числе *просроченная* задолженность – 905,8 млн. рублей, или 0,3% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на 1 августа 2012 года – 0,3%).

Дебиторская задолженность на 1 сентября 2012 года составила 408563,2 млн. рублей, из нее просроченная – 39460,9 млн. рублей, или 9,7% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 августа 2012 года – 9,8%).

Уровень жизни населения. В январе-сентябре 2012 года *номинальные денежные доходы* населения, по оценочным расчетам, сложились в сумме 568394,4 млн. рублей и увеличились на 11,7% по сравнению с соответствующим периодом 2011 года. В сентябре 2012 года объем денежных доходов составил 66334,9 млн. рублей и увеличился по сравнению с сентябрем 2011 года на 12,2% и по сравнению с августом 2012 года – уменьшился на 2,3%.

Реальная величина денежных доходов, отражающая основную тенденцию уровня жизни населения, за январь-сентябрь 2012 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2011 года на 6,5%. В сентябре 2012 года реальные денежные доходы увеличились по сравнению с соответствующим месяцем 2011 года на 4%, а по сравнению с предыдущим месяцем – уменьшились на 3%.

В расчете на одного жителя области номинальные денежные доходы за январь-сентябрь 2012 года сложились в сумме 172400,2 рубля, что в среднем за месяц составляет 19156 рублей.

Среднедушевые денежные доходы населения в сентябре 2012 года составили 20120 рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-сентябре 2012 года по сравнению с аналогичным периодом 2011 года, по оценке, увеличились на 6,7%. В сентябре 2012 года реальные располагаемые денежные доходы были на 4,6% больше, чем в сентябре 2011 года.

Денежные расходы населения в январе-сентябре 2012 года сложились в сумме 537239,2 млн. рублей и выросли по сравнению с аналогичным периодом 2011 года на 10,9%. В сентябре 2012 года денежные расходы составили 63753,2 млн. рублей, что на 16,4% больше, чем в сентябре 2011 года и на 0,7% больше, чем в августе 2012 года. За сентябрь 2012 года среднедушевые денежные расходы составили 19337 рублей.

В сентябре 2012 года население *израсходовало* денежных средств на покупку товаров и оплату услуг – 52688,9 млн. рублей. В среднем на душу населения в сентябре 2012 года потребительские расходы составили 15981 рубль (на 16,9% больше, чем в сентябре 2011 года).

Заработная плата. По оценке, начисленная *средняя номинальная заработная плата* в августе 2012 года составила 19964,2 рублей и по сравнению с августом 2011 года

выросла на 8,9%, в январе-августе - 20063,6 рублей, и по сравнению с соответствующим периодом 2011 года выросла на 13,2%.

Фонд начисленной заработной платы в августе 2012 года сложился в сумме 23890,4 млн. рублей, с начала отчетного года – 193058 млн. рублей. *Темп роста* данного показателя к августу 2011 года составил 108,9%, к январю-августу 2011 года – 113,2%.

Рынок труда и занятость населения. Среднесписочная численность работающих по полному кругу организаций в августе 2012 года составила 1196,7 тыс. человек, в том числе на предприятиях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, – 862 тыс. человек и по сравнению с августом 2011 года увеличилась, соответственно, на 0,4 тыс. человек и уменьшилась на 7,1 тыс. человек.

Безработица. В областную службу занятости на конец сентября 2012 года обратилось за предоставлением услуг по трудоустройству 15,2 тыс. граждан.

Официально зарегистрированы в службе занятости на конец сентября 11,7 тыс. человек безработных, из них 10,7 тыс. человек (91,3%) назначено пособие по безработице.

Общая численность безработных области, рассчитанная с учетом итогов обследования населения по проблемам занятости, составила в среднем за июль-сентябрь 104,1 тыс. человек, уровень общей безработицы – 5,6% (в целях повышения представительности данных об экономической активности населения показатели безработицы приводятся в среднем за три последних месяца).

В сентябре 2012 года при содействии службы занятости нашли работу 4,8 тыс. человек. Закончили профессиональное обучение по направлению службы занятости 0,3 тыс. человек. Принимали участие в оплачиваемых общественных работах 0,8 тыс. человек.

К концу сентября нагрузка незанятого населения, состоящего на учете, на одну заявленную вакансию составила 0,27 человека.

Уровень официально зарегистрированной безработицы на 1 октября 2012 года составил 0,65%.

Демография. За январь - август 2012 года в области было зарегистрировано 26035 родившихся и 35248 человек умерших.

В сравнении с тем же периодом 2011 г. число родившихся увеличилось на 2284 младенца (9,6%), а число умерших уменьшилось на 1692 человека (4,6%). Естественная убыль уменьшилась на 3976 человек (30,1%).

На каждую 1000 жителей области пришлось 11,9 рождений и 16,1 смертей (в 2011 г., соответственно 10,8 и 16,8 промилле).

В целом по области уровень смертности превышает рождаемость в 1,4 раза, в том числе в городских поселениях - в 1,3 и сельской местности - в 1,6 раза.

Из общего числа умерших 17588 человек - мужчины (49,9%) и 17660 - женщины (50,1%).

На демографическую ситуацию в области влияют миграционные процессы. Согласно действующему миграционному законодательству с 2011 г. статистический учет мигрантов осуществляется не только при регистрации по месту жительства, но и зарегистрированных по месту пребывания на срок 9 месяцев и более. Такой временной отрезок соответствует международному определению долгосрочной миграции.

По данным за январь – август 2012 года в область прибыли 17611, а выбыли за ее пределы 12943 человека (без внутриобластной миграции). Положительное сальдо миграции составило 4668 человек, в том числе за счет обмена населением с другими регионами России – прирост составил 2127 человек и со странами СНГ и Балтии - прирост 2707 человек. В потоке межгосударственной миграции (страны дальнего зарубежья) область имеет миграционную убыль 166 человек. Коэффициент миграционного прироста населения Нижегородской области за январь – август 2012 г. составил 21,3 на 10000 человек населения.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Оборот организаций Нижегородской области по итогам 9 месяцев 2012г. (в действующих ценах) вырос на 3,9% по сравнению с аналогичным периодом 2011г.
- Объем отгруженных товаров собственного производства Нижегородской области по итогам 9 месяцев 2012г. вырос на 59,4% в добыче полезных ископаемых, в обрабатывающем производстве – уменьшился на 2,5%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - снизился на 2% по сравнению с аналогичным периодом 2011г.
- Индекс промышленного производства Нижегородской области по итогам 9 месяцев 2012г. вырос на 1,5% по сравнению с аналогичным периодом 2011г.
- Объем работ по виду деятельности «Строительство» по итогам 9 месяцев 2012г., по сравнению с соответствующим периодом 2011г. снизился на 8,3%. Темпы ввода жилья в области выросли на 2,3%.
- Объем продукции сельского хозяйства в области снизился на 0,6% по сравнению с соответствующим периодом 2011г.
- Оборот розничной торговли в области по итогам 9 месяцев 2012г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2011г. на 8%.
- Оборот предприятий общественного питания в области по итогам 9 месяцев 2012г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2011г. на 8,4%.
- Объем платных услуг населению в области по итогам 9 месяцев 2012г. по сравнению с аналогичным периодом 2011г. вырос на 6,3%.
- Грузооборот всех видов транспорта по итогам 9 месяцев 2012г. вырос на 7,5%.
- Индекс потребительских цен за 9 месяцев 2012г. в области по сравнению с аналогичным периодом 2011г. вырос на 4,9%, на промышленную продукцию – на 4,7, на продукцию сельхозпроизводителей снизился на 2,3%, на строительную продукцию вырос на 10,4%.
- Реальные располагаемые денежные доходы населения по итогам 9 месяцев 2012г., рассчитанные с учетом индекса потребительских цен выросли на 6,7%.
- Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в области за август 2012г. составила 19 964 рубля и выросла по сравнению с августом 2011г. на 8,9%, за январь-август 2012г. выросла на 13,2%.
- Реальная начисленная заработная плата за август 2012г. выросла на 1,7%, за январь-август 2012г. - на 8,3% по сравнению с аналогичным периодом 2011г.
- Уровень официально зарегистрированной безработицы на 1 октября 2012г. составил 0,65%, уровень общей безработицы – 5,6%.

Таким образом, динамика большинства показателей, характеризующих социально-экономическое развитие области по итогам 9 месяцев 2012г., по отношению к соответствующему периоду 2011г., имеет положительную тенденцию, что позволяет утверждать, что большинство отраслей реального производства и рост доходов населения, сохраняются и формируют условия для дальнейшего динамичного развития региона.

11.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НИЖНЕГО НОВГОРОДА И НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Рынок коммерческой недвижимости города Нижнего Новгорода развивается традиционно для региональных городов. Наибольшая активность наблюдается в торговом сегменте. Рынок офисов также демонстрирует уверенный рост. В сегменте складской недвижимости пока не преодолены препятствия, тормозящие его развитие.

11.3.1. Рынок офисной недвижимости. Последствия кризисных явлений в экономике продолжают сказываться на рынке офисов в большей степени, нежели в любой другой

сфере коммерческой недвижимости. Однако позитивными факторами являются стабилизация цен и тенденция уменьшения вакантности бизнес – центров.

Предложение. По данным ЗАО «НижБизнесКонсалтинг», на сегодняшний день в городе Нижнем Новгороде насчитывается около 300 офисных зданий, общей площадью чуть больше 1млн. кв. метров.

По оценке экспертов компании «London Consulting & Management Company» (LCMC), сегмент качественных бизнес-центров в Нижнем Новгороде в большей степени представлен офисами высоких классов – В, В+, А. Их общая доля в структуре рынка составляет 57%.

Общая арендная площадь современных офисных центров (классы А и В) на конец 2011 года составила 112,6 тыс. кв. м.

Наименее качественный сегмент – класс С занимает 43% рынка. В 2012 году планируется ввести в эксплуатацию два бизнес – центра: «Эсквайр» (Канавинский район, улица Советская, общая площадь – 6250 кв. м) и «Пражский квартал» (Нижегородский район, общая площадь – 21 750 кв. м).

Территориальное распределение предложений на продажу. Офисный фонд Нижнего Новгорода распределен неравномерно: свыше 60% всех площадей находится на территории Нижегородского и Советского районов. Это обусловлено приоритетным статусом центра деловой активности Нижнего Новгорода. Именно здесь сосредоточено наибольшее количество офисных объектов и бизнес – центров.

Территориально структура предложений на нижегородском рынке офисной недвижимости в июле – августе 2012 года выглядела следующим образом (см. рис. 11.3.1).

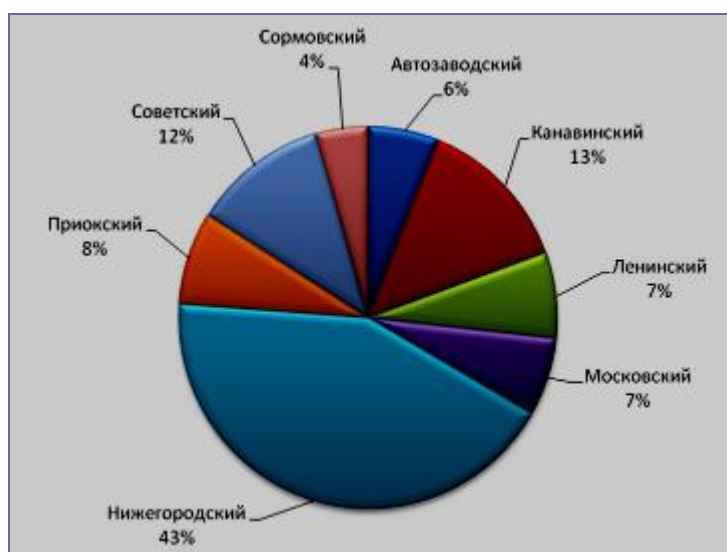


Рис. 11.3.1. Территориальная структура предложения в продажу на рынке офисной недвижимости в Нижнем Новгороде в июле – августе 2012 года

По данным ЗАО «НижБизнесКонсалтинг»

Спрос. Наибольшим спросом пользуются офисные помещения не более 50 кв.м. По оценке компании «CB Richard Ellis», для офисов класса А загрузка составляет 85%, для класса В – 76%. При таких показателях офисный рынок достаточно устойчив, однако о росте дефицита, стимулирующем спрос и увеличение арендных ставок, говорить не приходится. На сегодняшний день в Нижнем Новгороде в большей степени востребованы хорошие бизнес-центры класса В/В+, ценовой сегмент которых примерно одинаков и немного отличается в зависимости от расположения объекта.

Спрос на бизнес-центры, действительно соответствующие классу А, на сегодняшний день ограничен, поскольку ограничен и круг компаний в городе, готовых платить за все преимущества такого бизнес-центра.

Эксперты называют два класса пустующих офисных площадей. Первый – не вовремя введенные в рынок объекты с высокими ценовыми ожиданиями. В основном такие бизнес – центры располагаются в верхней части Нижнего Новгорода.

Второй – полностью изношенные и разбросанные по территории всего города бывшие здания НИИ, ставшие неконкурентными.

Большие проблемы имеют также офисные объекты, находящиеся на последних стадиях строительства или достроенные, но не способные в силу объективных рыночных причин заполнить площади на коммерческих условиях. Их местонахождение – административный центр города и деловые кластеры нижней части Нижнего Новгорода.

Ценовые характеристики рынка. В начале августа 2012 года в целом по городу офисная недвижимость предлагалась по 62 518 руб./кв. м (см. рис. 11.3.2)

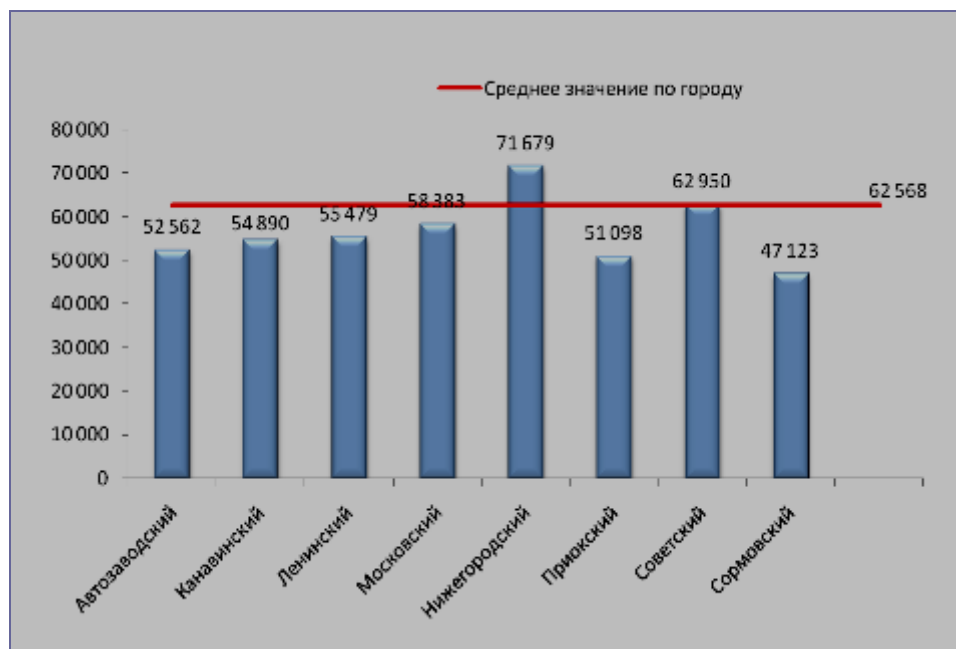


Рис. 11.3.2. Средние значения цен предложений на рынке офисной недвижимости по административным районам Нижнего Новгорода в июле – августе 2012 года, руб./кв.м.
По данным ЗАО «НижБизнесКонсалтинг»

Как видно из приведенного выше рисунка, ценовая ситуация по административным районам города Нижнего Новгорода была неоднородна – как в сравнении друг с другом, так и внутри отдельно взятого района. Офисы в Нижегородском районе в июле – августе 2012 года предлагались дороже, чем в Сормовском районе города почти в 1,5 раза.

По данным участников рынка, размер скидок при продаже офисов может достигать порядка 5-15%.

Цена на *аренду офиса* зависит от ряда составляющих. В том числе и от класса помещения. Самыми дорогими и востребованными всегда были и остаются офисы «красной линии», которые находятся либо непосредственно рядом с остановкой общественного транспорта или станцией метро, либо в пределах нескольких метров. Причем важно и расположение офиса в здании: офис, у которого вход со двора, может быть в два раза дешевле, чем офис в том же здании, у которого вход с улицы.

Если помещение находится в бизнес-центре, то при прочих равных условиях выше ценятся офисы, которые имеют отдельный вход – так клиенту легче ориентироваться в здании.

Прошедший 2011 год продемонстрировал колебания на рынке аренды офисной недвижимости – отмечался то рост, то падение ставок. В июле – августе 2012 года ситуация на рынке аренды офисной недвижимости в разрезе административных районов города Нижнего Новгорода выглядела следующим образом (рис. 11.3.3).

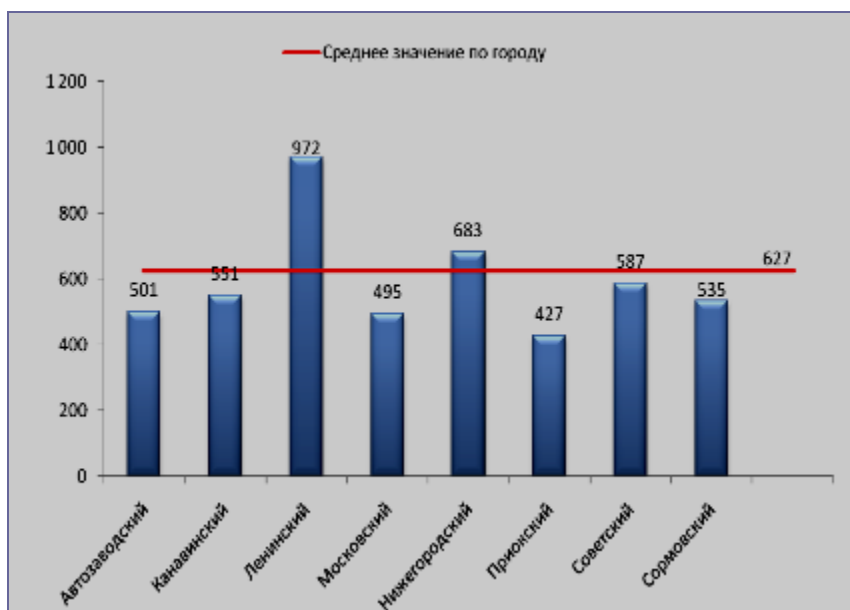


Рис. 11.3.3. Средние значения арендных ставок на рынке офисной недвижимости по административным районам Нижнего Новгорода в июле – августе 2012 года, руб./кв. м в месяц

По данным ЗАО «НижБизнесКонсалтинг»

В целом по городу в августе 2012 года офисы сдавались в аренду в среднем по 627 руб./кв. м в месяц. Стоимость аренды в офисе премиум – класса составляет порядка 1,5 тыс. руб. за кв. метр ежемесячно.

По данным аналитиков, стоимость аренды офисов пока не вышла даже на уровень 2008 года. Размер скидок по аренде может достигать 3-5%.

В центральной части Нижегородского района ставки аренды – традиционно самые высокие в Нижнем Новгороде, на окраинах города – примерно на 15-20% дешевле.

По мнению нижегородских участников рынка, в настоящее время рынок офисной недвижимости насыщен, предложение площадей во всех сегментах превышает спрос.

По данным АН «Адрес», сегодня пустует около 15-20% площадей. Особенно много офисов освободилось после кризиса в заречной части города.

11.3.2. Рынок торговой недвижимости.

Предложение. После затишья 2008-2010 годов на нижегородском рынке коммерческой недвижимости в 2011 году активность проявили как девелоперы, так и ритейлеры. По итогам прошлого года сдаваемых в аренду площадей в торговых центрах стало на 10% больше, чем в 2010 году, – 457,5 тыс. кв. м.

Объем введенных в эксплуатацию площадей в 2011 году вырос в 2,5 раза к уровню предыдущего года и достиг 55,9 тыс. кв. м, прежде всего за счет открытия новых торговых центров.

Во II квартале 2012 года открылся торгово-развлекательный комплекс «Седьмое небо» (ГК «Столица Нижний) общей площадью 75 000 кв. м.

Общий объем качественных торговых площадей в городе составляет 392 571 кв. м.

Обеспеченность торговыми площадями в городе Нижнем Новгороде составляет 410 кв. м на тысячу человек (средняя позиция среди крупных городов России), в Москве этот показатель ниже – 300-310 кв. м, а в таких городах, как Санкт – Петербург, Казань и Краснодар, выше – порядка 600 кв. м на тысячу человек.

В настоящее время в городе функционирует более 50 крупных объектов торговли, в том числе, 5 торгово – развлекательных центров («Шоколад», «Фантастика» в Нижегородском районе, «Золотая Миля» в Сормовском районе, «Муравей» в Ленинском районе, «Седьмое небо» в Канавинском районе) с современными формами и методами торговли

(гипермаркеты, супермаркеты, зоны фуд-корта) и широким спектром дополнительных услуг (многозальные кинотеатры, детские парки развлечений, спортивные клубы, автостоянки и др.).

Территориальное распределение предложений на продажу. Для нижегородского рынка торговой недвижимости характерен географический дисбаланс с точки зрения расположения предприятий торговли. В центре практически каждого района города есть супер – и гипермаркеты, универмаги, однако по-прежнему сохраняются микрорайоны, где совершенно не развита торговля. Данное обстоятельство во многом обуславливается тем, что торговля традиционно сосредотачивалась в верхней части Нижнего Новгорода, где выше покупательская способность жителей и, соответственно, уровень их запросов. Действующие торговые центры сосредоточены на важных связующих транспортных артериях и в центрах густонаселенных районов Нижнего Новгорода. Территориально структура предложений на нижегородском рынке торговой недвижимости в июле – августе 2012 года выглядела следующим образом (рис. 11.3.4).

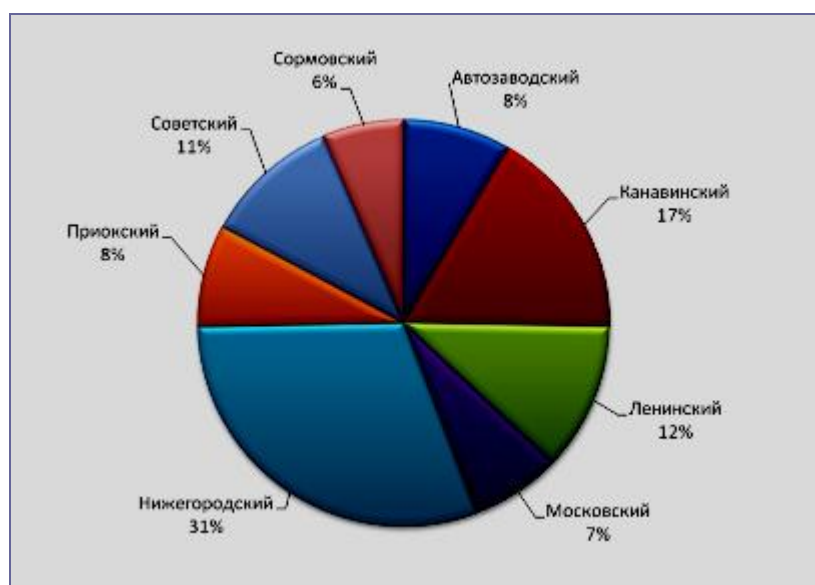


Рис. 11.3 4. Территориальная структура предложения в продажу на рынке торговой недвижимости Нижнего Новгорода в июле-августе 2012 года
По данным ЗАО «НижБизнесКонсалтинг»

Как видно из приведенного рисунка, наибольшее количество торговых площадей в июле – августе 2012 года предлагалось в Нижегородском районе. В разных частях города Нижнего Новгорода для торговой недвижимости справедливы два общих принципа ее территориальной организации:

- объекты, сосредоточенные на локальном участке территории с высокой степенью концентрации, образует единую торговую зону;
- объекты, расположенные с высокой степенью концентрации вдоль одной улицы, образуют так называемый торговый коридор. Свои торговые зоны присутствуют во всех административных районах города.

Наибольшая степень концентрации объектов торговой недвижимости характерна для Нижегородского, Канавинского и Сормовского районов города.

Крупнейшая зона, расположенная в районе Московского вокзала (Канавинский район), имеет общегородское значение. Такого количества торговых центров нет ни в одной другой части города, причем эта зона продолжает развиваться – в 2011 году она пополнилась торговыми центрами «Мебельный базар» и «Чкалов».

Традиционно главным торговым коридором города является пешеходная улица Большая Покровская (центр Нижегородского района). В то же время необходимо отметить, что в

последнее десятилетие Большая Покровская постепенно теряет свое торговое значение, превращаясь в рекреационную зону, удобную для прогулок с посещением многочисленных кафе и ресторанов.

Примером ярко выраженных торговых коридоров являются:

- улица Коминтерна в центре Сормовского района;
- улица Веденяпина в центре Автозаводского района;
- улица Белинского на участке от театра оперы и балета до пресечения с улицей Горького.

С пуском станции метро «Горьковская» повысится значимость как торгового коридора, улицы Горького на участке от площади Горького до площади Свободы.

Самым протяженным торговым коридором Нижнего Новгорода можно назвать проспект Ленина.

Спрос. Анализируя структуру спроса, изменившуюся под влиянием кризиса, можно отметить, что по-прежнему в спросе доминирует аренда, а в целевом назначении – торговля и услуги. Их совокупная доля в спросе составляет 80%.

В торговле наиболее востребованы площади под продовольственные магазины и аптеки.

А вот в территориальную структуру спроса кризис не внес существенных изменений. Только 20% заявителей не имеют территориальных предпочтений.

Нижегородские участники рынка недвижимости отмечают, что в таком сегменте как аренда, наибольшим спросом пользуются торговые помещения площадью 70-150 кв. м. В секторе купли – продажи в цене небольшие (50-100 кв. м) торговые помещения.

Ценовые характеристики рынка. Торговая недвижимость – самый доходный и наиболее привлекательный для девелоперов сегмент рынка коммерческой недвижимости. В июле – августе 2012 года средняя цена предложения торговой недвижимости в целом по Нижнему Новгороду составила 68 249 руб./кв. м (см. рис. 11.3.5).

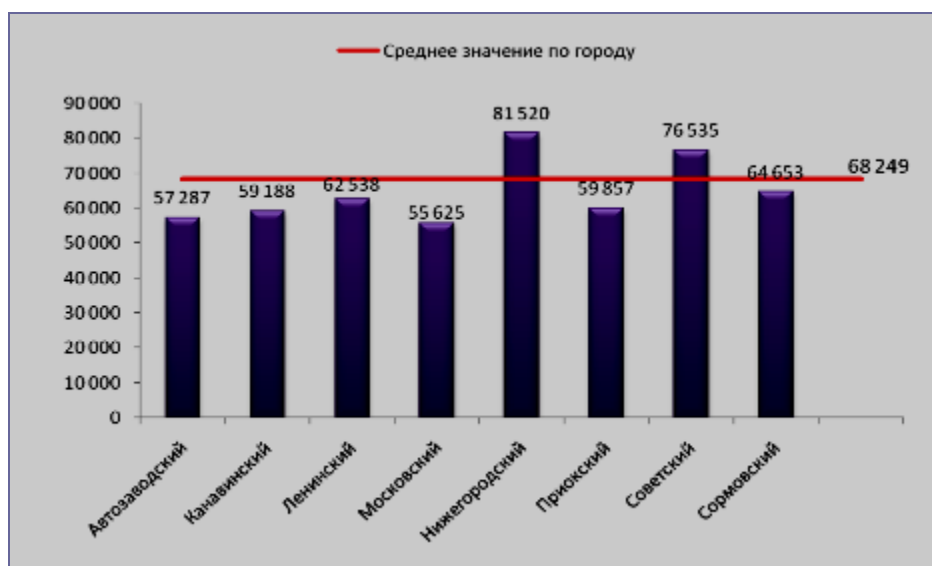


Рис. 11.3.5. Средние значения цены предложения на рынке торговой недвижимости по районам Нижнего Новгорода в июле – августе 2012 года, руб./кв.м

По данным ЗАО «НижБизнесКонсалтинг»

По оценке «CB Richard Ellis», загрузка качественных торговых объектов составляет 100%. Максимальные скидки по продаже составляют 10%.

Ценовая ситуация, сложившаяся на рынке *аренды торговых площадей* схожа с ситуацией на рынке офисных помещений, за исключением того, что на периферии города, в спальнях районах, торговые площади небольших размеров также пользуются спросом. Максимальные цены – в центре города или района, в престижных районах, минимальные – на окраинах города и в непрестижных районах.

Арендные ставки более подвержены влиянию различных факторов, чем цены продажи. В результате анализа нижегородского рынка аренды были выделены следующие ценообразующие факторы.

- *Местоположение объекта* – цена возрастает при приближении к центру города или административного района, а если торговая – то здесь сильное влияние оказывает проходимость места, выход на красную линию, транспортная доступность.

- *Этаж, на котором расположен объект*, – ставки аренды дифференцируются в зависимости от этажа здания, на котором расположено сдаваемое помещение.

- *Состояние помещений* – как правило, не оказывает существенного влияния на размер ставки, поскольку ремонт производится, в счет будущих арендных платежей (так называемые арендные каникулы), либо силами собственника и затем уже сдается в аренду по более высоким ставкам. Кроме того, величина арендной ставки как раз и дифференцируется в зависимости от состояния объекта, поэтому выбор объектов – аналогов, физическое состояние которых соответствует состоянию оцениваемых помещений, позволяет избежать дополнительных корректировок.

- *Возможное использование* – зачастую объекты одновременно предлагаются под многофункциональное использование, в частности – торгово – офисное.

- *Свободный доступ и наличие отдельного входа* – для арендаторов очень важным является возможность беспрепятственно попадать в помещение, в любое время суток.

В результате комбинации вышеуказанных факторов и формируется арендная ставка. Поэтому даже в местах деловой активности (как и в случае продаж) ставка может быть ниже средней по рынку.

Ситуация на рынке аренды торговой недвижимости в июле – августе 2012 года в разрезе административных районов города выглядела следующим образом (см. рис. 11.3.6).

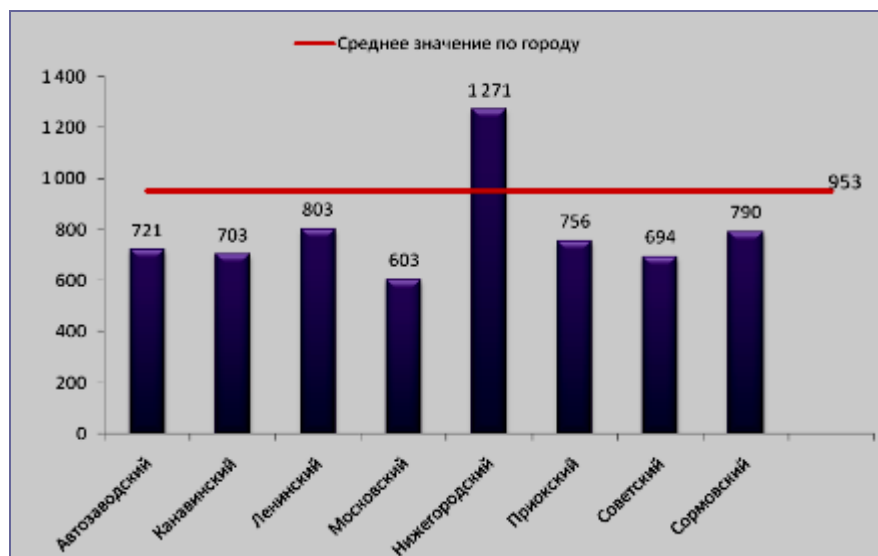


Рис. 11.3.6. Средние значения арендных ставок на рынке торговой недвижимости по районам города Нижнего Новгорода в июле – августе 2012 года, руб./кв. м в месяц.

По данным ЗАО «НижБизнесКонсалтинг»

В среднем по городу в июле – августе текущего года торговые помещения сдавались в аренду по 953 руб./кв. м в месяц. Спрос на торговые помещения в городе достаточно высок.

По оценке «CB Richard Ellis», максимальные скидки по аренде составляли порядка 5%.

11.3.3. Рынок производственно-складской недвижимости.

Город Нижний Новгород исторически сложился как один из ведущих промышленных и научных центров России.

На долю Нижнего Новгорода приходится порядка 20% объема отгрузки обрабатываемыми производствами товаров собственного производства по чистым видам экономической деятельности Нижегородской области. Промышленный сектор производит от 50 до 60% валового городского продукта, а это – около 40% объема выпускаемой промышленной продукции в Нижегородской области.

Наиболее развитыми отраслями являются машиностроение и металлообработка, пищевая, черная и цветная металлургия, медицинская, легкая и деревообрабатывающая, машиностроение и металлообработка (около 69% в общем объеме выпускаемой в городе продукции).

Рынок индустриальной недвижимости Нижнего Новгорода, как и многих других крупных российских городов, можно разделить на производства, находящиеся в черте города и за его пределами, а также сегментировать по временному признаку – на помещения старой и современной постройки.

Предложение. По данным аналитиков ЗАО «НижБизнесКонсалтинг», общая площадь производственно-складских объектов Нижнего Новгорода с учетом площадей промышленных предприятий оценивается на уровне 4,5 млн. кв. м.

По концентрации объектов производственно-складской недвижимости самой насыщенной является заречная часть города (83% рынка), что связано с исторически сложившимся размещением промышленных зон Нижнего Новгорода.

Нагорная часть города, являясь центром деловой активности, в большинстве своем ориентирована на сегмент офисной и торговой недвижимости (Нижегородский и Советский районы), исключение составляет Приокский район. Это обусловлено тем, что Приокский район в своем большинстве представлен сектором промышленной зоны.

Сложность в оценке объема складских площадей создает тот факт, что не весь объем складов обращается на рынке – большая часть технических помещений используется их обладателями под собственные нужды. Около 70% нижегородских складов – наследие от производственно-складских комплексов советского периода.

Складская недвижимость в городе Нижнем Новгороде представлена в основном старыми производственными базами классов В и С и несколькими качественными проектами класса А, один из которых (склад логистической компании «Алиди») построен под оказание услуг ответственного хранения и обработки, второй – проект класса А «Волжский индустриальный парк» в городе Кстово (девелопер Griffin Partners), расположенный в 7 км от областного центра на федеральной трассе М7.

По данным ЗАО «НижБизнесКонсалтинг», размер предлагаемых на продажу в сентябре 2012 г. объектов производственно-складского назначения варьировался в диапазоне от 100 кв. м до 12000 кв. м.

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.

Спрос. В целом на рынке Нижнего Новгорода наблюдается дефицит качественных складских площадей во всех сегментах. По мнению нижегородских экспертов, наиболее востребованы склады класса В, но и их, как и складов класса С, недостаточно.

Для размещения мелких и средних производств обычно покупаются или арендуются помещения площадью от 100 до 1000 кв. м, продавцы же стремятся отдавать площади большими «кусками» – от 2000 до 3000 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.

Крайне мало качественных предложений с возможностью использования железнодорожного транспорта, в том числе и открытых организованных складов большой площади для хранения металла, негабаритных, строительных или инертных материалов.

Также малоразвит рынок складских услуг, в частности, услуг ответственного хранения.

Ценовые характеристики рынка. Ввиду большей насыщенности производственно-складскими помещениями в заречной части Нижнего Новгорода был проведен анализ рынка недвижимости четырех районов города – Канавинского, Московского, Ленинского и Сормовского, где и располагается объект оценки.

Продажа. Стоимость производственно-складской недвижимости в разрезе указанных районов заречной части Нижнего Новгорода представлена на рис. 11.3.7.

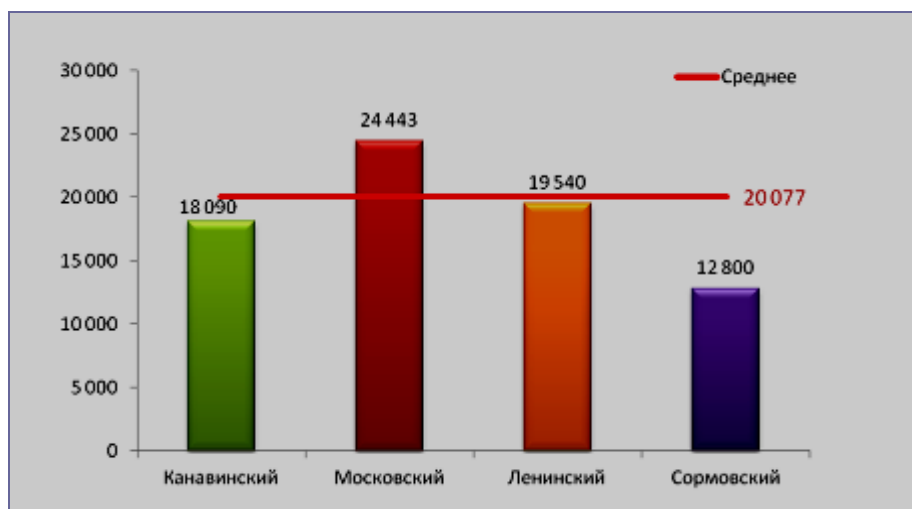


Рис. 11.3.7. Средние значения цен предложений на рынке производственно – складской недвижимости в заречной части Нижнего Новгорода, руб./кв. м (по состоянию на 12.09. 2012г.)

По данным ЗАО «НижБизнесКонсалтинг»

Как видно из приведенного рисунка, в сентябре 2012г. объекты производственно-складского назначения в заречной части предлагались в среднем по 20 077руб./кв. м. Самая недорогая производственно-складская недвижимость предлагалась в Сормовском районе по средней цене 12 800руб./кв. м.

Диапазон ценовых показателей достаточно широк – от 4 481 руб./кв. м (производственно-складское здание цеха 781 кв. м из железобетонных плит, высота помещения 8м, земля под зданием и немного вокруг (945 кв. м) оформлена в аренду на 49 лет, коммуникации подлежат восстановлению, на данный момент энергомошностей нет, стоимость 3,5 млн. рублей) до 50 724 руб./кв. м (склад площадью 1084 кв. м с железнодорожной рампой в Московском районе, склад представляет собой одноэтажное отдельно стоящее здание, вдоль которого проходит действующая железная дорога, собственник здания оказывает услуги по приемке и отгрузке товаров железнодорожным транспортом.

Одна часть этого здания имеет высоту 4м, другая - 5,5м. Здание обеспечено всеми коммуникациями: отоплением, водоснабжением, канализацией. Лимит электроэнергии 50 кВт. Здание в хорошем состоянии и практически полностью сдано в краткосрочную аренду. Площадь земельного участка – 3,5га, в собственности, земли населенных пунктов, 55 млн. рублей).

При этом следует отметить, что более 50% от общего объема предложений (57%) в сентябре 2012г. приходилось на объекты, цены предложений которых лежали в интервале 15 000-30 000 руб./кв. м. Наличие существенных расхождений между нижней и верхней границей диапазона цен традиционно объясняется влиянием ценообразующих факторов.

Удельные цены предложений на рынке производственно-складской недвижимости города Нижнего Новгорода в зависимости от площади в сентябре 2012г. представлены на рис. 11.3.8.

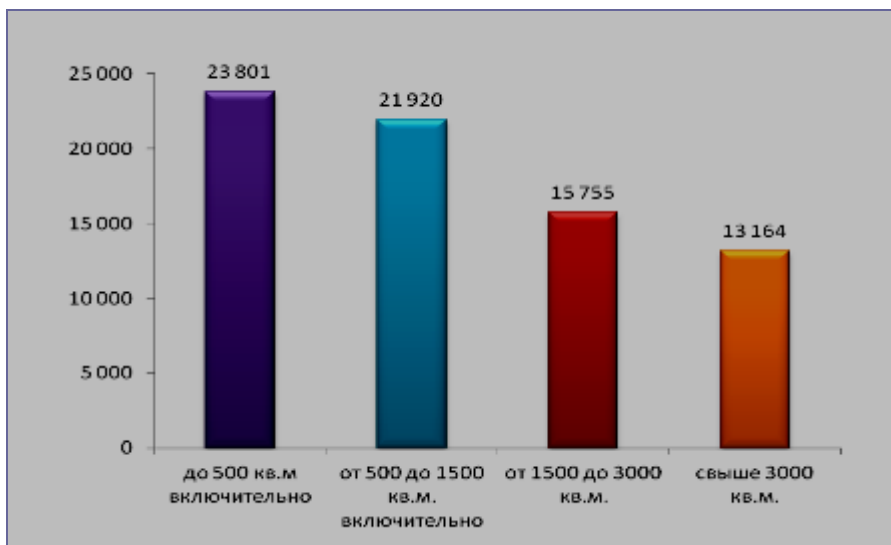


Рис. 11.3.8. Удельные цены предложений на рынке производственно-складской недвижимости Нижнего Новгорода в зависимости от площади, руб./кв. м (по состоянию на 12.09. 2012г.)

По данным ЗАО «НижБизнесКонсалтинг»

Влияние фактора «обеспеченность коммуникациями», и в частности, – наличие отопления, на удельные цены предложений производственно – складской недвижимости демонстрирует приведенная ниже диаграмма, из которой видно, что отапливаемые объекты предлагались в среднем на 30% дороже, чем объекты без отопления (см. рис. 11.3.9).

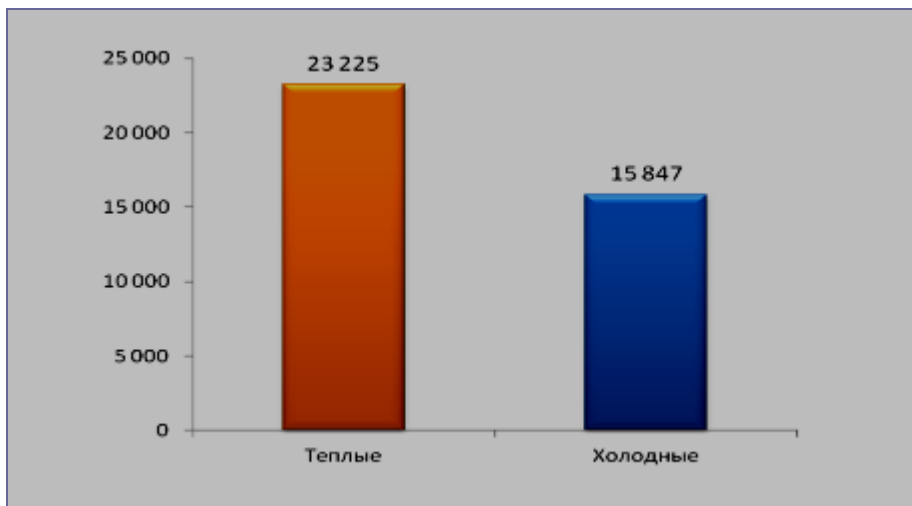


Рис. 11.3.9. Средние значения удельных цен предложений в зависимости от наличия отопления, руб./кв. м (по состоянию на 12.09. 2012г.)

По данным ЗАО «НижБизнесКонсалтинг»

Удельные цены предложений неотапливаемых производственно-складских помещений и зданий в разбивке по районам заречной части города Нижнего Новгорода представлены на рис. 11.3.10.



Рис. 11.3.10. Удельные цены предложений неотапливаемых объектов недвижимости производственно-складского назначения, руб./кв. м (по состоянию на 12.09.2012г.)

По данным ЗАО «НижБизнесКонсалтинг»

Аренда. Средняя цена аренды объектов производственно-складской недвижимости в целом по заречной части города в сентябре текущего года составила 198руб./кв. м в месяц. Стоимость аренды производственно-складской недвижимости в разрезе районов заречной части города Нижнего Новгорода представлена на рис. 11.3.11.

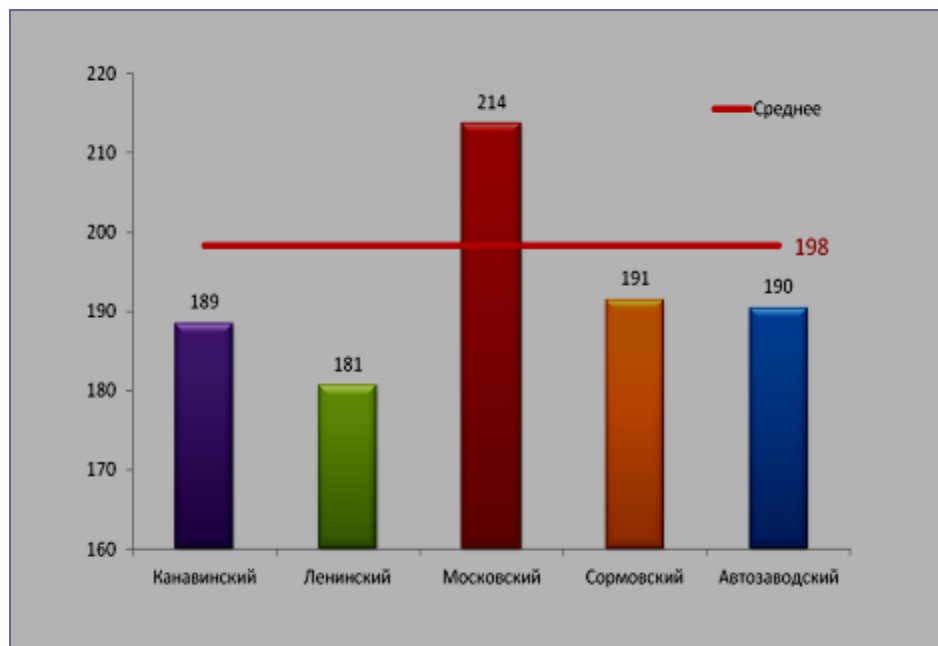


Рис. 11.3.11. Средние значения арендных ставок на рынке производственно-складской недвижимости по районам заречной части Нижнего Новгорода, руб./кв. м в месяц (по состоянию на 12.09. 2012г.)

По данным ЗАО «НижБизнесКонсалтинг»

Из приведенного выше рисунка видно, что наибольшая стоимость аренды производственно-складской недвижимости, как и в случае продажи присуща для объектов, расположенных в Московском районе города. По самым доступным арендным

ставкам предлагались склады и производственные площади в Ленинском районе города Нижнего Новгорода.

В предложениях по сдаче в аренду объектов среди основных коммуникаций также выделяются электроснабжение и отопление (см. рис. 11.3.12).

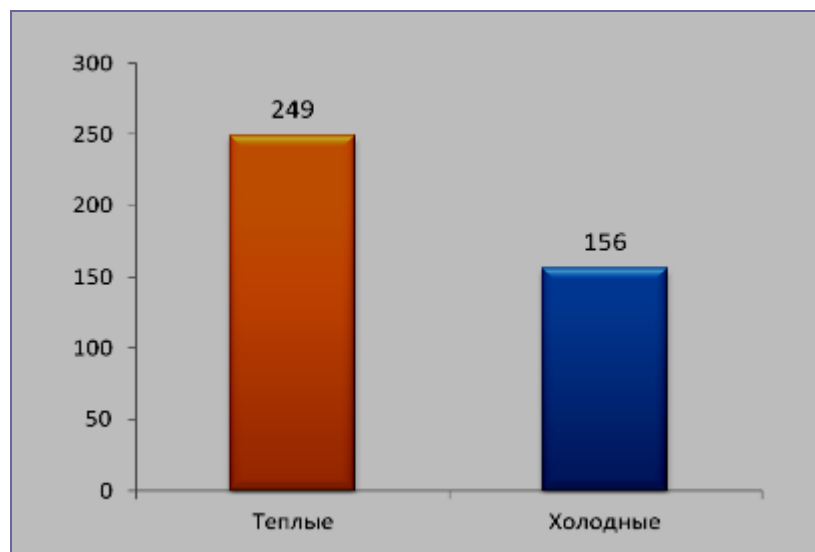


Рис. 11.3.12. Средние значения цен арендных ставок отопляемых и неотапливаемых объектов производственно-складского назначения, расположенных в заречной части Нижнего Новгорода, руб./кв. м в месяц (по состоянию на 12.09. 2012г.)

По данным ЗАО «НижБизнесКонсалтинг»

Из рисунка видно, что арендные ставки для отопляемых помещений и зданий производственно-складского назначения более чем на 37% превышают ставки неотапливаемых объектов. Таким образом, объект промышленно-складского назначения, обеспеченный только электричеством, будет сдаваться в аренду по ставке, составляющей 0,63 от ставки за сходный объект, обеспеченный всеми коммуникациями.

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. В отличие от рынка продаж, на рынке аренды промышленной недвижимости ситуация совершенно иная – в объявлениях на сдачу объектов в аренду редко указывается площадь земельного участка.

На рынке аренды отсутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка под объектом аренды, или влияние плотности застройки на арендную ставку.

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. На практике это означает, что капитальное здание и ангар, не имеющие отопления, расположенные на одной площадке, будут сдаваться по одной ставке. Ставка будет различаться только в случае наличия у одного из объектов отопления.

Анализ, проведенный компанией ЗАО «НижБизнесКонсалтинг», не выявил наличия влияния фактора масштаба сдаваемой в аренду площади на арендную ставку для объектов площадью до 3000 тыс. кв. м.

Для промышленной недвижимости значимость влияния такого фактора как «качество отделки» на ставку аренды не существенно. Здания, эксплуатация которых без проведения капитального ремонта невозможна, не попадают на рынок аренды, так как рынок насыщен предложениями объектов в рабочем состоянии. При этом мелкие косметические недостатки не рассматриваются как препятствия к аренде зданий.

По данным специализированных фирм, работающих на рынке коммерческой недвижимости Colliers International (colliers.ru), Knight Frank (knightfrank.ru), Jones Lang LaSalle (joneslanglasalle.ru), GVA Sawyer (gvasawyer.ru) ставка капитализации для складской недвижимости в настоящее время находится в пределах от 11% до 14% (в таком же интервале и соответствующая ставка дисконтирования); эти ставки характерны и для сельскохозяйственной промышленной недвижимости, так как она по структуре близка к складской недвижимости.

11.4.1. Рынок земли Нижегородской области.

Нижегородская область – одна из самых больших территорий в европейской части Российской Федерации. Она простирается с севера на юг более чем на 400 км, с запада на восток – почти на 300 км и занимает 76,6 тысяч квадратных километров. 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). 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.

В Нижегородской области зарегистрировано около 3,4 миллиона человек, а в радиусе одной тысячи километров вокруг Нижегородской области проживают 84 миллиона человек (что больше половины населения России). При этом потребительский рынок в 500 километровой зоне характеризуется более высокой, чем в среднем по России, покупательной способностью населения.



Рис. 11.4.1. Географическое положение Нижегородской области.

Общий рельеф Нижегородской области представляет собой волнистую, местами всхолмленную равнину, которая долинами рек Волги и Оки разделяется на две части –

южную возвышенную и северную низменную. Коренное плато Заволжья по характеру представляет собой слегка волнистую равнину со сглаженными мягкими формами рельефа, полого наклоненную на юг в сторону реки Волги.

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

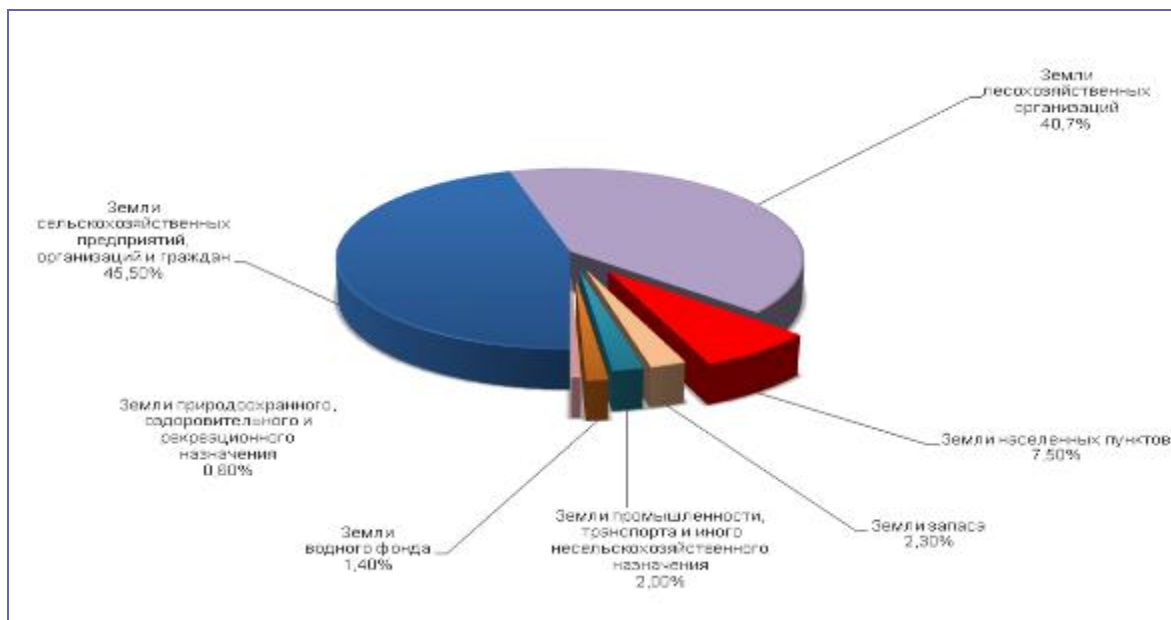


Рис. 11.4.2. Структура земельного фонда Нижегородской области.³

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

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

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

Пески, овраги, свалки, территории консервации и другие неиспользуемые земли занимают 90,3 тысячи га – 1,2% площади всех земель в области.

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

Для рынка земельных участков Нижегородской области, как и для рынка недвижимости в целом, присущи некоторые специфические свойства, в частности: сезонные колебания цен, большая дифференциация цен в зависимости от местоположения, развития инженерной инфраструктуры и экологических условий; сегментация рынка по экономическим возможностям покупателей и т.п.

В структуре спроса на земельные участки Нижегородской области преобладает спрос на участки под индивидуальное жилищное строительство, которые сосредоточены

³ http://www.priroda.ru/regions/earth/detail.php?SECTION_ID=&FO_ID=557&ID=6233

преимущественно в районах области и образованы зачастую за счет перевода из категорий земель сельскохозяйственного назначения.

Ко второму крупному сегменту рынка относятся участки под размещение промышленных объектов и производственных площадок, расположенные вблизи крупных промышленных городов: Павлово, Арзамас, Бор, Балахна и других.

Земельное законодательство России выделяет в самостоятельную категорию земли особо охраняемых территорий и объектов, на которых располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, рекреационное, эстетическое и оздоровительное значение. Это – не затронутые хозяйственной деятельностью участки природы, сохранившие первозданную красоту, уникальные ландшафты, лесные массивы, выходы горных пород, экосистемы, имеющие ценность в качестве среды обитания редких и исчезающих видов животных и растений, природные объекты – свидетели исторических событий, места отдыха граждан.

В соответствии с главой 17 Земельного кодекса Российской Федерации к землям особо охраняемых территорий относятся земли:

- особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно – оздоровительных местностей и курортов;
- природоохранного назначения;
- рекреационного назначения;
- историко – культурного назначения;
- иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

Земли особо охраняемых природных территорий, земли, занятые объектами культурного наследия Российской Федерации, используются для соответствующих целей.

Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами.

Сеть охраняемых природных территорий в Нижегородской области, кроме территорий имеющих федеральное значение, таких как заповедник «Керженский» и «Пушкинский музей – заповедник», представлена природными заказниками и памятниками природы.

В настоящее время имеется 388 особо охраняемых природных территорий и 102 охранные зоны площадью 72 622 га, которые занимают 7,5% площади Нижегородской области.⁴

Ограничения в использовании земель особо охраняемых территорий обуславливают низкий уровень развития рынка земельных участков данной категории. Следует отметить, что строительство туристических баз, баз отдыха, объектов спортивно – оздоровительного назначения возможно и на землях иных категорий.

Цены предложений за один квадратный метр таких (незастроенных) участков начинаются от 50 рублей (Продается земельный участок 34 Га под ПОМЕСТЬЕ, коттеджный посёлок, турбазу

(http://www.bo-nn.ru/offers/lot/izs/prodazha_zemelnoego_uchastka1/). Цены предложений за один квадратный метр застроенных участков достигают 675 рублей (4-этажное здание 2500 кв. м свободного назначения с прилегающей территорией 2га (http://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nedvizhimost_gorodetskij_sanatorij_77354041)). Разброс цен на земельные участки под рекреационные объекты очень большой и практически не зависят от вида прав на земельный участок (собственность или долгосрочная аренда). Данное обстоятельство можно объяснить, прежде всего, тем, что в цене предложения на земельные участки, которые изначально

⁴<http://www.government.nnov.ru/?id=1641>

выделялись под реализацию конкретных инвестиционных проектов, продавцом заложена ожидаемая доходность проекта. По мнению специалистов рынка недвижимости скидка на торг для подобных объектов может достигать до 30% в зависимости от местоположения и характеристик объектов. Цены предложений за один квадратный метр незастроенных участков сельхозназначения находятся в интервале от 8 рублей (Продажа земельного участка под коммерческое использование (Нижегородская область, Богородский район), (http://www.gipernn.ru/land_commercial_use.html/prodazha-zemel'nogo-uchastka-pod-kommercheskoe-ispolzovanie-nizhegorodskaya-oblast-bogorodskiy-rayon819108), до 100 рублей (участок 8га расположен юго-восточнее д.Малое Чухово, Чкаловского р-на, (http://time-id.ru/offers/earth/agriculture/uch_gm/). По мнению специалистов рынка недвижимости скидка на торг для подобных объектов может достигать до 30% в зависимости от местоположения и характеристик объектов.

Кроме того, многие земельные участки приобретались еще в докризисное время, в условиях дешевых кредитов, высокого потенциального спроса на развлечение и отдых.

Площадь земельных участков под реализацию таких проектов, как правило, составляла от нескольких гектаров до нескольких десятков гектар, а эффективность будущих проектов рассчитывалась, основываясь на высокой покупательной способности населения.

В условиях кризиса рынок участков такого типа наиболее сильно пострадал от падения спроса. Выдача кредитов приостановилась, доходы населения начали снижаться, а, следовательно, и необходимость в строительстве объектов рекреационного значения отпала.

На этом фоне земельные участки после кризиса стали резко дешеветь, а ограничение по возможному использованию таких участков и зачастую очень большие площади делают их мало ликвидными и непривлекательными объектами. Многие компании, приобретавшие участки для реализации инвестиционных проектов, в условиях кризиса оказались неспособны финансировать эти проекты, и были вынуждены выставлять участки на продажу. Низкая ликвидность таких объектов вынуждает их существенно снижать цены. Таким образом, восстановление рынка земельных участков особо охраняемых природных территорий, произойдет лишь с оживлением экономики страны в целом.

Ценовые характеристики рынка. Основными ценообразующими факторами для незастроенных земельных участков являются:

- Местоположение земельного участка. Наибольшее влияние на стоимость земли оказывает близость к локальным центрам притяжения, удалённость от центра города, от городской черты, развитие окружающей территории и т.д.
- Функциональное зонирование. Законодательно установленное зонирование территории, определяющее возможность или невозможность использования участка под наиболее прибыльную функцию, а также ограничения высотного регламента, повышают или снижают его стоимость.
- Транспортная доступность. Удачное расположение участка относительно транспортных магистралей и узлов имеет особое значение для возможности развития всей территории расположения участка.
- Существующее инженерное обеспечение и возможность подключения к коммуникациям. Наличие коммуникаций повышает стоимость участка, причём чаще на величину большую, чем необходимые затраты на их подключение.
- Размер земельного участка. Как и для объектов прочих секторов рынка недвижимости, для земельных участков справедливо правило о снижении удельного показателя стоимости участков большей площади и увеличении длительности их маркетингового периода по сравнению с участками меньшей площади.
- Правовой статус земельного участка. Наиболее привлекательной, как правило, остаётся земля, находящаяся в праве частной собственности, что даёт инвестору большую свободу

в использовании земельного участка, а также, как правило, снижает его затраты по платежам за землю.

- Рельеф участка. При прочих равных условиях плоский рельеф является наиболее предпочтительным.

В наибольшей степени на цену предложения участка влияет его местоположение, категория земель, возможное использование, степень разработанности и инженерное обеспечение. Например, наличие на участке основных инженерных коммуникаций может повышать его цену до 20%. Удачное расположение и транспортная доступность могут прибавлять до 50% превышения цены участка над ценой аналогичного с плохой транспортной доступностью. Относительно небольшой размер земельного участка может прибавлять до 30% превышения цены участка над ценой аналогичного участка большого размера. Категория земель, определяющая возможность использования участка под наиболее прибыльную функцию прибавляет до 30% превышения цены участка над ценой аналогичного участка, на котором невозможно использование участка под наиболее прибыльную функцию. При прочих равных условиях плоский рельеф является наиболее предпочтительным.

11.5. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА

В настоящем обзоре использованы данные и мнения ведущих отечественных и международных профессиональных компаний, много лет работающих на рынках коммерческой недвижимости многих стран мира, включая Россию и Петербург в частности.

Профессиональными услугами таких компаний, как "Maris Properties/CBRE, "Knight Frank", "Colliers International", "Jones Lang LaSalle", "Becar Realty Group", упомянутых в настоящем обзоре, пользуются сотни отечественных и международных компаний участников рынка. Высокий профессионализм сотрудников этих компаний и качество (достоверность) предоставляемой ими информации и данных пользователю не вызывают сомнений.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Рынок коммерческой недвижимости города Нижнего Новгорода развивается традиционно для региональных городов. Наибольшая активность наблюдается в торговом сегменте. Рынок офисов также демонстрирует уверенный рост. В сегменте складской недвижимости пока не преодолены препятствия, тормозящие его развитие.

- Спрос на такие объекты всегда многократно превышает предложение, сегодня наблюдается не столько превышение объема предложения над объемом спроса, сколько сокращение разрыва между ними за счет резкого снижения активности покупателей и арендаторов. Но многие объекты высокого класса и сегодня остаются востребованными на рынке. Вопрос лишь в цене и условиях предложения.

- По мнению специалистов рынка недвижимости скидка на торг для земельных участков может достигать 30% в зависимости от местоположения и характеристик объектов.

- В целом по Нижнему Новгороду офисная недвижимость предлагалась на продажу в среднем по цене 62 518 руб./кв. м, в Сормовском районе – 47 123 руб./кв. м.

- Торговая недвижимость на продажу предлагалась по Нижнему Новгороду в среднем по цене 68 249 руб./кв. м, в Сормовском районе – 64 653 руб./кв. м.

- Производственно-складская недвижимость на продажу предлагалась по Нижнему Новгороду в среднем по цене 20 077 руб./кв. м, в Сормовском районе – 12 800 руб./кв. м.

- Цены предложений незастроенных участков рекреационного назначения начинаются от 50 рублей за один квадратный метр

- Цены предложений незастроенных участков сельскохозяйственного назначения находятся в диапазоне от 8 до 100 рублей за один квадратный метр

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

12.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В рамках данного Отчета Оценщиками был проведен качественный анализ наиболее эффективного использования, который выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующему законодательству РФ и органов местного самоуправления.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход арендатору объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Правомочность

Согласно кадастровой выписке о земельном участке разрешенное использование - для организации подсобного хозяйства.

Следовательно, текущее использование объекта оценки является единственным правомочным использованием.

Физическая осуществимость

Препятствий физического характера для использования оцениваемого объекта по функциональному назначению нет. Поэтому использование Объекта оценки по текущему назначению является физически осуществимым.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Использование Объекта оценки по текущему назначению является оправданным и максимально эффективным, поскольку оно является единственным по вышесказанным критериям.

Таким образом, основываясь на вышеизложенном, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование по текущему назначению без изменений, для организации подсобного хозяйства.

Для условно свободного земельного участка наиболее эффективное использование будет таким же - для организации подсобного хозяйства, так как является единственно разрешенным.

12.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) установлены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщики определяют величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Выбор подходов к оценке

Доходный подход, состоит в определении текущей стоимости объекта как совокупности будущих доходов от его использования. Для применения доходного подхода необходимо спрогнозировать будущие доходы за ряд лет, в течение которых будет эксплуатироваться оцениваемый объект. Напрямую применительно к конкретному объекту в составе имущественного комплекса эту задачу решить невозможно, так как доход создается всей коммерческой системой, всеми ее активами. Причем коммерческая система может иметь разную организационную форму, это может быть самостоятельное предприятие, цех, участок, служба или другая бизнес единица в составе предприятия. Также следует учесть, что состояние значительной части объектов таково, что не представляется возможным достоверно определить величины денежных потоков при их эксплуатации.

В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью с достаточной степенью точности определить поток доходов, генерируемый оцениваемыми объектами.

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. В связи с отсутствием достаточного количества информации по продаже аналогичных объектов, применение сравнительного подхода не представляется возможным. На основании анализа всей имеющейся информации об объекте оценки, в связи со спецификой данных объектов (для организации подсобного хозяйства), применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, оценщики считают нецелесообразным.

Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым объектом. Поэтому, учитывая, что адекватных аналогов, необходимых для использования сравнительного подхода недостаточно, а применение доходного подхода для оценки подобных объектов (для организации подсобного хозяйства), необоснованным, оценщик счел целесообразным применение затратного подхода, позволяющего получить стоимость объекта недвижимости, эквивалентного по своей полезности оцениваемому.

Таким образом, для определения рыночной стоимости оценщиком использовался только затратный подход.

12.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007 г. (ФСО №1) *затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым объектом. Покупатели недвижимого имущества имеют склонность сопоставлять цены предлагаемых на рынке объектов недвижимости с затратами на создание новых объектов, максимально соответствующих их требованиям. Поэтому в основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому, благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую ему обойдется приобретение (или аренда) соответствующего земельного участка под застройку и возведение на нем в приемлемые сроки аналогичных по назначению и качеству строений (улучшений), чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В Федеральном стандарте оценки № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" отмечено, что "Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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".

Как правило величины затрат на замещение и рыночной стоимости ближе всего друг к другу для новых объектов недвижимости. Поэтому наиболее применим затратный подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и которые имеют незначительный накопленный износ.

Затратный подход используется также при оценке планируемых, уникальных или специальных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги, так как сделки по ним достаточно редко заключаются на рынке.

Поскольку затратный подход подразумевает отдельную оценку земельных участков и улучшений, он применяется при оценке объектов недвижимости для целей страхования или налогообложения, когда требуется выделение необходимых долей элементов, подверженных риску наступления страхового случая, или являющихся соответствующей налогооблагаемой базой.

Затратный подход играет важную роль при оценке объектов недвижимости, подлежащих реконструкции. Он позволяет установить, будут ли затраты на реконструкцию улучшений компенсированы увеличением дохода от эксплуатации или выручки от продажи объекта недвижимости. Применение данного подхода позволяет избежать риска избыточного инвестирования ("перезастройки"). Кроме того, рассчитанные затраты на реконструкцию улучшений служат своеобразным оценочным ориентиром значений отдельных составляющих накопленного износа.

В затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна рыночной стоимости земельного участка плюс стоимость нового строительства, за вычетом накопленного износа улучшений. Отсюда процедура оценки затратным подходом в общем случае включает следующий последовательный алгоритм:

2. 1. Оценка рыночной стоимости как условно свободного земельного участка в целях его оптимального использования.
3. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов (улучшений).
4. Расчет прибыли предпринимателя и добавление ее к стоимости улучшений.
5. Определение величины накопленного износа.
6. Уменьшение затрат на строительство на сумму накопленного износа для получения стоимости замещения объекта.
7. Добавление к стоимости замещения улучшений рыночной стоимости прав на земельный участок.

12.3.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Определение рыночной стоимости прав на оцениваемый земельный участок может быть выполнено с использованием одного из следующих методов: сравнения продаж, распределения, выделения, капитализации земельной ренты, остатка для земли, предполагаемого использования (Распоряжение МИНИМУЩЕСТВА России от 06.03.2002 № 568-р "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков").

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, Оценщик выбрал метод сравнения продаж.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. № 568-р, п. 1 раздела IV "Методы оценки"): *"Метод применяется для оценки застроенных и 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)"*.

Расчет стоимости участка земли с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения. Он применяется при наличии данных о продажах прав на застроенные и незастроенные земельные участки.

Алгоритм определения рыночной стоимости

В рамках подхода сравнения продаж при определении рыночной стоимости для объекта оценки оценщиками предприняты следующие мероприятия:

- по итогам позиционирования объекта и заключения о его наиболее эффективном использовании определен исследуемый сегмент рынка (земельные участки с назначением под коллективное садоводство);
- в пределах рассматриваемого сегмента подобраны аналоги, определены и систематизированы ценообразующие признаки (элементы сравнения), то есть, выполнена первичная обработка рыночных данных;
- последовательно откорректированы цены объектов-аналогов по группе элементов сравнения, характеризующих сделку; методом качественного анализа произведена корректировка цен по физическим различиям объектов сравнения от объекта оценки и, в результате, получена рыночная стоимость в руб./кв. м;
- рассчитана величина рыночной стоимости за объект оценки как произведение цены за 1 кв. м на общую площадь объекта оценки.

Процедура оценки в сравнительном подходе основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно выставлены на продажу или проданы на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым они отличаются от оцениваемого объекта.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или

включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Метод применяется для оценки 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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают влияние на цену на недвижимость.

К основным элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования.

Для анализа объектов сравнения и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики.

Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Элементы сравнения

В ходе проведенного анализа были определены следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов сравнения (аналогов):

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- состояние рынка (дата сделки);
- местоположение (расстояние от областного центра — г. Нижний Новгород);
- категория земель;
- площадь участка;
- наличие коммуникаций.

Данный метод служит для оценки стоимости объекта недвижимости на основе информации о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная стоимость позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

Краткое описание объектов сравнения содержится в соответствующих строках таблицы, приведенной ниже.

Выбор единиц сравнения, элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется стоимость объекта недвижимости в рублях в расчете на 1 кв. м общей площади земельных участков. Данный выбор обусловлен сложившейся практикой назначения продавцами стоимости в рублях. Удельное значение стоимости объектов недвижимости позволяет сопоставить цены на объекты недвижимости различные по местоположению и своим физическим характеристикам.

Как правило, когда речь идет о загородной земле используют удельный показатель стоимости 1 сотки земельного участка. Однако, для более точных расчетов и во избежание большой погрешности результатов, Оценщиком было принято решение использовать в качестве сравнения удельный показатель стоимости 1 кв. м земли.

Таким образом, в качестве единицы сравнения был использован показатель: стоимость 1 кв. м земельного участка.

Выбор ценообразующих факторов

Земельный участок расположен в Борском районе Нижегородской области. Были рассмотрены характеристики ценообразующих факторов, отличных у сравниваемых

объектов: площадь участка, расстояние от Нижнего Новгорода, наличие коммуникаций и категория земель.

Выбор объектов-аналогов

Проанализировав рынок земельных участков Нижегородской области, в целом, и района местоположения Объекта оценки в частности, Оценщиками были подобраны объекты сравнения, в качестве которых включены в выборку земельные участки сельскохозяйственного назначения (см. информацию об объектах-аналогах в Приложении и таблицу далее по тексту).

Объект	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Адрес объекта	Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее села Кантаурово;	Нижегородская область, Богородский район	Нижегородская область, Богородский район, д. Тимонино	Нижегородская область, Городецкий район д. Кожухово	Нижегородская область, Чкаловский район, пос. Катунки	Нижегородская область, Чкаловский район, д. Малое Рябиново
Источник информации	-	http://www.gipernn.ru/?id=266503	http://www.gipernn.ru/?id=293093	http://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/prodam_uchastok_2_ga_129346584	http://www.avito.ru/chkalovsk/zemelnye_uchastki/prodam_zemelnyj_uchastok_2_ga_pos_katunki_129551367	http://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok5.78ga_v_chkalovskom_r-не_u_dmaloe_ryabinino_129456004
		Продавец: АН Город-загород 250-53-38_8-902-681-61-85	Продавец: Светлана (906)349-66-47	Продавец: Галина Викторовна (агентство) 8 950 370-23-37	Продавец: Наталья Васильевна (агентство) 8 904 055-63-93	Продавец: Третьяковка (агентство) 950 625-59-06
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	Январь 2013	Январь 2013	Январь 2013	Январь 2013	Январь 2013	Январь 2013
Передаваемые права	долгосрочная аренда	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Площадь участка, кв. м	20 000	52 000	100 000	20 000	20 000	57 800
Расстояние до областного центра, км	20	40	50	35	90	90
Коммуникации	Коммуникации - по границе участка	Коммуникации - по границе участка	Коммуникации - по границе участка	Коммуникации - по границе участка	Коммуникации - по границе участка	Коммуникации - по границе участка
Цена предложения, руб.	?	2 600 000	5 000 000	1 100 000	999 000	3 468 000
Цена предложения, руб. / кв. м	?	50,0	50,0	55,0	50,0	60,0

Далее цены объектов сравнения корректируются на отличия от оцениваемого объекта. Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации о сделках с объектами недвижимости и интервью с экспертами.

Значения корректировок были приняты экспертно. В состав экспертов вошли 3 специалиста, давно работающих на рынке оценки Санкт-Петербурга и России (см. табл. ниже).

Таблица 12.3.1. Список экспертов

№ п/п	Эксперт	Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Стаж работы в оцен. деятельн.	Оценочная компания	Должность	Контакт. телефон
1	Коваленко Е.Р.	НП СРОО «СПО»	Более 13 лет	ООО «Оценка-Сервис»	Исполнительный директор	(812)310-39-19
2	Ермацан О.В.	НП "Саморегулируемая организация "Межрегиональная ассоциация специалистов оценки".	Более 8 лет	ООО «Независимая оценка»	Начальник отдела оценки	(812)303-86-90
3	Горячук Е.Л.	НП СРОО «СПО»	Более 12 лет	ООО «Альфа-Консалт»	Генеральный директор	(812)326-79-32

Описание корректировок.

Площадь участка. Данный фактор рассматривался исходя из того, что меньший участок, при прочих равных условиях, имеет более высокую удельную цену.

Расстояние от областного центра. Данный фактор рассматривался исходя из того, что участок, расположенный ближе к областному центру, при прочих равных условиях, более востребован и ценится выше.

Так как ценообразующие факторы *Категория земель* и *Наличие коммуникаций* одинаковы для объекта оценки и объектов аналогов, по этим факторам корректировки не проводятся.

Назначенные экспертами значения корректировок

ФИО специалиста	Расстояние до областного центра, км			
	до 20 км (вкл.)	от 20 км до 50 км (вкл.)	от 50 км 100 км (вкл.)	более 100 км
Коваленко Е.Р.	0,0%	10,0%	15,0%	20,0%
Ермацан О.В.	0,0%	0,0%	10,0%	15,0%
Горячук Е.Л.	0,0%	5,0%	5,0%	10,0%
Среднее значение по выборке, %	0,0%	5,0%	10,0%	15,0%

ФИО специалиста	Диапазон площадей земельных участков, кв. м			
	до 50 000 кв. м (вкл.)	от 50 000 кв.м до 100 000 кв.м (вкл.)	от 100 000 кв.м до 200 000 кв.м (вкл.)	более 200 000 кв.м
Коваленко Е.Р.	0,0%	10,0%	15,0%	20,0%
Ермацан О.В.	0,0%	0,0%	5,0%	15,0%
Горячук Е.Л.	0,0%	5,0%	10,0%	10,0%
Среднее значение по выборке, %	0,0%	5,0%	10,0%	15,0%

Полученное значение корректировок по всем ценообразующим факторам (площадь участка, расстояние от Нижнего Новгорода) соответствует диапазону рыночных значений, приведенных в обзоре (раздел «11.4.1. Рынок земли Нижегородской области»).

Итоговая таблица значений корректировок, рекомендуемых экспертами.

Расстояние до областного центра, км	Корректировка
до 20 км (вкл.)	0%
от 20 км до 50 км (вкл.)	5%
от 50 км 100 км (вкл.)	10%
более 100 км	15%

Площадь земельного участка, кв. м	Корректировка
до 50 000 кв. м (вкл.)	0%
от 50 000 кв.м до 100 000 кв.м (вкл.)	5%
от 100 000 кв.м до 200 000 кв.м (вкл.)	10%
более 200 000 кв.м	15%

Описание проведенных корректировок

Корректировки по первой группе

Оценщик не производил корректировок на дату сделки, тип объекта, в связи с тем, что эти характеристики аналогичны как для рассматриваемого объекта, так и для объектов сравнения.

Так как данные о кадастровой стоимости объектов сравнения отсутствуют, вначале оценивается право собственности на земельные участки, а в конце расчетов производится вычисление стоимости права долгосрочной аренды путем корректировки на величину затрат на выкуп участков в абсолютных цифрах.

Корректировка на параметр сделка / предложение (условия сделки)

По данным анализа рынка земли Нижегородской области продавцы предпочитают открыто не декларировать более низкие цены, однако предоставляют значительные скидки. В 90% случаев продажи, реальная цена продажи отличается от первоначальной цены, по которой выставлялся объект.

По результатам консультаций со специалистами риэлтерских фирм, работающих на рынке недвижимости г. Нижний Новгород и Нижегородской области (Салон загородной недвижимости «КупиДом» (Тел. 8-831-411-85-41), Агентство недвижимости "Партнер" (тел.+7 (831) 439-99-09), АН «ЧЕКНИ» (тею 831) 432-09-02) Оценщики пришли к выводу о необходимости применить корректировку на торг равную 10%. Полученное значение скидки на торг соответствует рыночным значениям (см. обзор рынка земли Нижегородской области).

Корректировки по второй группе

В условиях несформированного рынка продажи земельных участков в Нижегородской области, Оценщику не удалось подобрать достаточного количества сопоставимых объектов-аналогов для реализации техник количественного анализа (техники множественного регрессионного анализа, техники построения трендов) в рамках метода сравнения продаж. Обработка имеющейся рыночной информации также не позволяет применить технику парного сравнения цен сделок, при реализации которой размер корректировок определяется как разность цен сделок для пар объектов-сравнения, отличающихся только одним элементом сравнения.

С учетом изложенного, в рамках метода сравнения продаж Оценщик произвел корректировки по второй группе элементов сравнения техникой экспертных оценок (относящейся к технике качественного анализа). В данном случае стоимость объекта оценки получается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется экспертным опросом специалистов рынка по коммерческой недвижимости. Для реализации данной техники необходимо, чтобы число объектов-аналогов было не меньше числа элементов сравнения, что соответствует текущим расчетам.

Ниже приведены таблицы проведенных корректировок для выбранных объектов – аналогов. Размер величины корректировок соответствует таблице значений корректировок, рекомендуемых экспертами.

КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ НА ОТЛИЧИЯ ОТ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ						
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Корректировка на тип предложения						
Тип сделки	Сделка	Предложение (торг)	Предложение (торг)	Предложение (торг)	Предложение (торг)	Предложение (торг)
Величина корректировки		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		45,0	45,0	49,5	45,0	54,0
Корректировка на местоположение						
Адрес объекта	Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее села Кантаурово;	Нижегородская область, Богородский район	Нижегородская область, Богородский район, д. Тимонино	Нижегородская область, Городецкий район д. Кожухово	Нижегородская область, Чкаловский район, пос. Катунки	Нижегородская область, Чкаловский район, д. Малое Рябинино
Расстояние до областного центра, км	20	40	50	35	90	90
Величина корректировки		5,0%	5,0%	5,0%	10,0%	10,0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		47,3	47,3	52,0	49,5	59,4
Корректировка на площадь						
Площадь участка, кв. м	20 000	52 000	100 000	20 000	20 000	57 800
Величина корректировки		5,0%	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		49,6	49,6	52,0	49,5	62,4
Относительная валовая коррекция (ОВК)		10%	10%	5%	10%	16%
Абсолютная валовая коррекция (АВК)		10%	10%	5%	10%	15%
Итоговая стоимость, руб. / кв. м						52,60
Итоговая стоимость всего, руб.						1 052 000
Итоговая стоимость всего, руб., округленно						1 050 000

Определение надежности полученных результатов

При определении стоимости оцениваемого земельного участка методом общих корректировок, формируется оценка среднего значения стоимости. Это среднее значение в предположении о симметричности закона распределения стоимости в выборке и выступает в качестве наиболее вероятного значения рыночной стоимости прав на земельный участок. Так как среднее значение стоимости рассчитывается не по всей генеральной совокупности объектов-аналогов, а лишь по ограниченной выборке, полученное среднее значение характеризует «истинное» среднее с возможной ошибкой. Среднее по некоторой увеличенной выборке может отличаться от полученного по данной выборке значения, и таких увеличенных выборок может быть много. Т.е., «истинное» среднее, соответствующее генеральной совокупности, может отличаться от рассчитанного по выборке. Величина возможного отклонения может быть охарактеризована шириной доверительного интервала, за пределы которого значение «истинного» среднего не выйдет с заданной доверительной вероятностью. Иными словами границами доверительного интервала являются значения предельного отклонения (ошибки). В эконометрических расчетах принято вести расчеты для 95%-ного уровня доверительной вероятности.

При этом доверительный интервал определяется как разброс среднего значения на величину предельной ошибки, т.е. $\bar{X} - \Delta; \bar{X} + \Delta$, где \bar{X} – среднее, а Δ – величина предельной ошибки.

Среднее значение определяется как:

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i,$$

где n – количество аналогов.

Полученные в результате расчетов скорректированные стоимости

Показатель/ значение	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅
Скорректированная стоимость, руб./ кв. м	49,6	49,6	52,0	49,5	62,4

Результаты расчетов

Рыночная стоимость, руб./кв.м	52,6
Количество аналогов	5
Минимальное значение	49,5
Максимальное значение	62,4
Среднее значение	52,6
Среднеквадратичное отклонение (Sigma)	5,559
Стандартная ошибка (Sigma*)	2,486
Доверительная вероятность (P)	95%
Нормированное отклонение (t)	2,7764
Предельная ошибка, руб.	6,902
Предельная ошибка, %	13,1%
Доверительный интервал	от 46 ... до 60

Таким образом, предельная ошибка составляет $\pm 13,1\%$ и не превышает предельно допустимого значения 15% , а рассчитанная Оценщиком стоимость земельного участка в размере 52,6 руб. /кв. м, попадает в доверительный интервал с вероятностью 95% .

С учетом площади земельного участка 20000 кв. м, его рыночная стоимость права собственности составляет

1 052 000 руб.

Корректировка на передаваемые права:

Корректировка на передаваемые права (так как объекты-аналоги находятся в собственности, а оцениваемые участки – в долгосрочной аренде) состоит в вычитании из

полученного результата для каждого участка затрат на выкуп участка, которые составляет 2,5% от кадастровой стоимости каждого участка:

Площадь участка, кв.м	Стоимость права собственности, руб.	Кадастровая стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость выкупа, руб.	Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, руб.
20 000	1 052 000	2,112	1 056	1 050 944

Таким образом:

- рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка площадью 20 000 кв.м составляет 1 050 944 руб. руб.

12.3.2. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Выбор метода определения затрат на строительство в рамках затратного подхода основывался на имеющейся и представленной Заказчиком документации по оцениваемому объекту, а так же при прочих равных на максимальной точности конечного результата.

Анализ методов определения затрат на строительство объектов в условиях Российской Федерации показывает, что в оценке объектов недвижимости может быть использована их следующая укрупненная классификация:

- метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов;
- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки на компоненты;
- определение стоимости строительства на основе сметной документации;
- определение стоимости строительства на базе сметных нормативов;
- комбинированный метод.

Метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов основан на использовании стоимостных данных по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям. По известным стоимости и значениям основных параметров объекта-аналога (общая площадь, строительный объем и т.п.), а также известным значениям аналогичных параметров оцениваемого объекта, определяется стоимость оцениваемого объекта, как правило, в базисном уровне цен. Пересчет полученной стоимости в текущий уровень осуществляется с помощью соответствующих индексов. Этот метод используется при оценке объектов с документацией, полученной для стадии предпроектных проработок, когда отсутствуют детальные проектные данные по оцениваемому объекту.

Метод сравнительной единицы является разновидностью метода определения стоимости на основе объектов-аналогов. Этот метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения) объекта, например, 1 куб.м объема или 1 кв.м. общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона. Как правило данный метод реализуется при определении стоимости по сборникам укрупненных показателей стоимости, например УПВС, УПСС, УСН. Метод сравнительной единицы так же, можно использовать при оценке объектов в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), и установление его доли (удельного веса) в общей стоимости объекта затруднительно из-за отсутствия необходимой информации, существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

Метод разбивки на компоненты заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули), а именно на: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и т.д., и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта. Метод разбивки на компоненты может быть использован для приближенной оценки стоимости при недостатке детальной проектной информации об объекте оценки. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного вклада, найти общую стоимость объекта.

Определение стоимости строительства на базе сметной документации предполагает использование имеющейся проектно-сметной документации на оцениваемый объект. Наиболее благоприятная для оценщика ситуация, так как при этом оценщик располагает информацией о конструктивных особенностях и инженерных устройствах объекта, объемах работ и сметных стоимостях.

В подобной ситуации оценщик должен решить две задачи:

- провести структурирование сметной стоимости строительства с целью исключения затрат, не соответствующих Заданию на оценку;
- осуществить переход от цен учтенных в сметной документации к уровню цен на дату проведения оценки.

Определение стоимости строительства на базе сметных нормативов предполагает составление сметной документации по Объекту оценки на основании сметно-нормативной базы действующей на дату проведения оценки (сметно-нормативная база 2001 года).

Для определения сметной стоимости строительства зданий и сооружений составляется сметная документация, состоящая из локальных смет, локальных сметных расчетов, объектных смет, объектных сметных расчетов, сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства, сводок затрат и др. Сметная документация составляется в соответствии с общими методическими положениями изложенными в МДС 81-35.2004 (Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации). При составлении смет (расчетов) применяются 2 основных метода определения стоимости ресурсный и базисно-индексный⁵, а так же ресурсно-индексный (сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы).

Комбинированный метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТА НА ОСНОВАНИИ СБОРНИКОВ УПВС

Для проведения расчета величины затрат на создание объекта (стоимости строительства объекта) Оценщик воспользовался сборниками Укрупненных показателей восстановительной стоимости для переоценки основных фондов (УПВС). Сборники издавались в 1969 и 1972 годах. Цены, указанные в сборниках, приводятся по состоянию на 1969 год.

Основная формула расчета восстановительной стоимости объекта, через удельные стоимостные показатели аналога, имеет вид:

$$C = УС_{\text{е}} \times K \times V \times И_{84/69} \times И_{2012, \text{октябрь}/84} \times И_{\text{ДО}/2012, \text{октябрь}}$$

где

C - восстановительная стоимость объекта;

УС - удельная стоимость единицы объема (площади);

K - поправочный коэффициент (территориальный коэффициент);

⁵ МДС81-35.2004, п. 3.27 – 3.30

V - объем (площадь) объекта;

$I_{84/69}$, - индекс удорожания сметной стоимости строительства для пересчета из цен 1969 года в цены 1984 года, стоимости строительства к уровню цен аналога

$I_{2012, \text{октябрь}/84}$ - индекс удорожания сметной стоимости строительства для пересчета из цен 1984 года в цены октября 2012 года,

$I_{\text{ДО}/2012, \text{октябрь}}$ - индекс удорожания сметной стоимости строительства для пересчета из цен октября 2012 года в цены даты оценки

Для пересчета из цен 1969 года в текущие цены Оценщик воспользовался рядом коэффициентов. Коэффициенты позволяют пересчитать расценки, приведенные в сборниках, в устанавливаемые (утверждаемые) Госстроем базисные года, а затем, и в текущие цены. Следующим, после базисного 1969 года, идет базис 1984 года, затем базисы 1991 и 2000 годов. Коэффициенты удорожания цен (расценок в строительстве) за время между первыми двумя базисными годами утверждены Постановлением Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет)строек». Как следует из названия документа, в нем содержатся не только коэффициенты-дефляторы, учитывающие изменение стоимости строительно-монтажных работ, но и территориальные коэффициенты. Согласно этому документу индекс пересчета, учитывающий удорожание строительно-монтажных работ, зависит от отрасли народного хозяйства, промышленности и по направлениям внутри отраслей. Для оцениваемого объекта коэффициент удорожания сметной стоимости строительства для пересчета из цен 1969 года в цены 1984 года, равен 1,17 территориальный коэффициент для условий Нижегородской области (Горьковской области) – 1,04

Для пересчета из сметно-нормативной базы 1984 года в цены октября 2012 года Оценщик воспользовался индексами удорожания строительно-монтажных работ, опубликованными в Письме Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 15 октября 2012 г. № КЦ/П2012-10ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на октябрь 2012 года» (<http://www.e-smeta.ru/index/292-smetnoy-po-regionam-okrugam-centr-cen-october.html>). Для Нижегородской области этот индекс составляет 148,57.

Пересчет в текущий уровень цен выполнен с использованием корректирующих коэффициентов стоимости строительства (справочник «Индексы цен в строительстве», ООО «КО-ИНВЕСТ», № 81, 2012 г., график 2.6 «Прогноз месячных темпов прироста цен на строительно-монтажные работы»; до даты оценки). Месячный темп прироста цен на строительно-монтажные работы составил 2,13%.

Следовательно, формула расчета стоимости объекта принимает вид:

$$C = UC \times V \times 192,58,$$

где

C - восстановительная стоимость объекта;

UC - удельная стоимость единицы объема (площади);

Удельные стоимости единицы объема (площади) для каждого объекта оценки расположены в соответствующих таблицах УПВС.

Расчет затрат на строительство зданий и сооружений

По результатам визуального осмотра на дату оценки нежилое здание №4 (гараж) и нежилое сооружение №1 (выгульная площадка) полностью утрачены, нежилое здание №1 (телятник, коровник) полуразрушено, фундамент пригоден к использованию, остатки стен в виде кирпичей можно использовать как возвратные материалы; нежилое здание №2

(свинарник, склад сухих кормов) и нежилое здание №3 (котельная) полуразрушены, остались пригодные к использованию фундамент, стены, перекрытия. При этом доля имеющихся в наличии стен в нежилом здании №1 (телятник, коровник) составляет 40%, в нежилом здании №2 (свинарник, склад сухих кормов) составляет 90%, в нежилом здании №3 (котельная) составляет 95%,

Поэтому нежилое здание №1 (телятник, коровник) рассчитывается, как возврат материалов, определяемых при демонтаже стен с сохранением фундамента, нежилое здание №2 (свинарник, склад сухих кормов) и нежилое здание №3 (котельная) рассчитываются с учетом доли имеющихся в наличии стен.

Расчет затрат на строительство улучшений произведен в нижеследующей таблице.

Таблица 12.3.2.1. Расчет затрат на строительство зданий
Нежилое здание №1 (телятник, коровник)

№ п/п	Наименование условное	Площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м (или кв. м для сооружения)	Год постройки (начала строительства)	Износ по ТП	Номер сборника, номер таблицы УПВС	Стоимость объекта-аналога, руб. за 1 ед. изм.	удельный вес	Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб. за 1 ед. изм.	Единица измерения	Общий Индекс роста с 1969г. до даты оценки (для Нижегородской области)	Затраты на строительство объекта, руб.	Затраты на строительство объекта с учетом ПИ, руб.
1	Нежилое здание №1 (телятник, коровник)	1663,5	3670	1982	80%	сб.2; табл.9	16,6	0,855	14,193	куб. м	192,58	10 031 167	10 497 736
2	Нежилое здание №2 (свинарник, склад сухих кормов)	3008,7	14972	1981	55%	сб.2; табл.20	12,2	0,8	9,76	куб. м	192,58	28 141 084	29 485 687
3	Нежилое здание №3 (котельная)	163	1261	1981	48%	сб.2; табл.144	12,7	0,61	7,747	куб. м	192,58	1 881 308	1 945 776

13.3.3. РАСЧЕТ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Прибыль предпринимателя - это установленная рынком величина, отражающая сумму средств, которую инвестор ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Инвестировать средства в строительство объекта имеет смысл в том случае, если прибыль от строительства данного объекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и данный проект строительства.

Можно назвать следующие основные методы расчета предпринимательской прибыли:

1. Рыночный метод

Заключается в сборе и обработке рыночной информации о величинах прибыли предпринимателя. Однако, в условиях неопределенности налогового законодательства РФ, когда предпринимательская прибыль становится объектом коммерческой тайны, а называемые в частных интервью различные диапазоны слабо обоснованы, этот метод не всегда применим.

2. Аналитический метод

Заключается в предположении, что инвестировать деньги в новое строительство имеет смысл, если прибыль от строительства будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта в недвижимость, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. При этом прибыль предпринимателя рассчитывается по известным аналитическим зависимостям.

3. Метод, основанный на анализе альтернативных финансовых инвестиций

Заключается в предположении, что инвестировать деньги в новое строительство имеет смысл, если прибыль от строительства будет не меньше, чем прибыль от альтернативных финансовых вложений в акции, векселя и другие ценные бумаги, или, в крайнем случае, не меньше, чем процентные ставки по соответствующим кредитам банков.

4. Метод, основанный на DCF-анализе денежных потоков в течение времени строительства (реконструкции) объекта

Заключается в определении разницы между невозмещенными инвестициями (аккумулированная по ставке дисконта сумма всех инвестиций, за вычетом одновременных "встречных" доходов за период нового строительства) и стоимостью нового строительства,

рассчитанной одномоментно на дату оценки без учета строительного лага.

В данном отчете прибыль предпринимателя рассчитана методом DCF-анализа (табл. далее по тексту).

Ставка дисконтирования

Для определения ставки дисконтирования был использован метод экспертных оценок. В этом методе используется опыт специалистов рынка, которые являются практикующими оценщиками, имеют большой опыт работы на рынке недвижимости. К экспертному опросу было привлечено 4 специалиста, работающих на рынке недвижимости. Экспертам была предоставлена информация об объекте оценки, о ситуации на исследуемых сегментах рынка. Полученные в результате опроса оценки не учитывали инфляционную составляющую. Список экспертов приведен далее по тексту.

Таблица 12.3.2.2. Список экспертов

№ п/п	Эксперт	Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Стаж работы в оценочной деятельности	Оценочная компания	Должность	Контактный телефон
1	Коваленко Е.Р.	НП СРОО «СПО»	Более 13 лет	ООО «Оценка-Сервис»	Исполнительный директор	(812)310-39-19
2	Ермацан О.В.	НП "Саморегулируемая организация "Межрегиональная ассоциация специалистов оценки".	Более 8 лет	ООО «Независимая оценка»	Начальник отдела оценки	(812)303-86-90
3	Горячук Е.Л.	НП СРОО «СПО»	Более 12 лет	ООО «Альфа-Консалт»	Генеральный директор	(812)326-79-32
4	Пронин С.В.	НП "Саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-оценщиков".	Более 13 лет	ООО «Проект-Оценка»	Генеральный директор	(812)394-12-79

Результаты экспертного опроса представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 12.3.2.3. Результаты расчета ставки дисконтирования (экспертный опрос)

Эксперт	1	2	3	4
Ставка дисконтирования, %	13	14	13	13
Средневзвешенное значение	13,0			

Таким образом, принятое в расчетах предпринимательской прибыли **значение ставки дисконтирования равно 13,0%**. Полученное значение ставки дисконтирования соответствуют диапазону рыночных значений, приведенных в обзоре.

Сроки строительства, использованные в расчетах прибыли предпринимателя, определялись в соответствии со СНиП 1.04.03-85* («Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»).

Таблица 12.3.2.4. Расчет прибыли предпринимателя. Нежилое здание №1 (телятник, коровник)

Расчет прибыли предпринимателя. Нежилое здание №1 (телятник, коровник)				
Ставка дисконта годовая	13,0			
Периоды	1	2	3	
Ставка дисконта на период	3,10	3,10	3,10	
К-т аккумуляирования	1,0793	1,0469	1,0154	
Затраты, %	29%	40%	31%	100%
Затраты, руб.	2909038	4012467	3109662	10031167
Затраты аккумуляированные, руб.	3139758	4200485	3157494	10497736

Прибыль предпринимателя, руб.				466569
Прибыль предпринимателя, %				4,7%
Стоимость с учетом предпр. прибыли, руб.				10 497 736

Таблица 12.3.2.5. Расчет прибыли предпринимателя. Нежилое здание №2 (свинарник, склад сухих кормов)

Расчет прибыли предпринимателя. Нежилое здание №2 (свинарник, склад сухих кормов)				
Ставка дисконта годовая	13,0			
Периоды	1	2	3	
Ставка дисконта на период	3,10	3,10	3,10	
К-т аккумулирования	1,0793	1,0469	1,0154	
Затраты, %	30%	42%	28%	100%
Затраты, руб.	8442325	11819255	7879503	28141084
Затраты аккумулированные, руб.	9111896	12373088	8000704	29485687
Прибыль предпринимателя, руб.				1344604
Прибыль предпринимателя, %				4,8%
Стоимость с учетом предпр. прибыли, руб.				29 485 687

Таблица 12.3.2.6. Расчет прибыли предпринимателя. Нежилое здание №3 (котельная)

Расчет прибыли предпринимателя. Нежилое здание №3 (котельная)			
Ставка дисконта годовая	13,0		
Периоды	1	2	
Ставка дисконта на период	3,10	3,10	
К-т аккумулирования	1,0469	1,0154	
Затраты, %	60%	40%	100%
Затраты, руб.	1128785	752523	1881308
Затраты аккумулированные, руб.	1181678	764098	1945776
Прибыль предпринимателя, руб.			64468
Прибыль предпринимателя, %			3,4%
Стоимость с учетом предпр. прибыли, руб.			1 945 776

Расчет накопленного износа

Накопленный износ – суммарная потеря стоимости улучшений в сравнении с их стоимостью в первоначальном виде. Накопленный износ наиболее предпочтительно определять как величину, равную разности между полной восстановительной стоимостью объекта без учета износов и его рыночной стоимостью на дату оценки.

Накопленный износ в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости объекта, подразделяется на три вида: физический износ, функциональный износ (устаревание) и внешний износ (устаревание). Первые два вида износов могут быть устранимыми и неустранимыми. При этом износ считается устранимым, если затраты на его ликвидацию

меньше вклада в рыночную стоимость объекта.

Накопленный износ объекта может определяться в целом, либо по отдельности, с учетом каждого вида износа. При оценке накопленного износа в целом используются методы, основанные на оценке возраста объекта (метод экономического возраста и модифицированный метод экономического возраста) и метод сравнения продаж. Точность методов, основанных на оценке возраста объекта, зависит от корректности определения общей экономической жизни и эффективного возраста объекта. При оценке накопленного износа по отдельности используется метод разбивки.

По результатам визуального осмотра на дату оценки нежилое здание №4 (гараж) и нежилое сооружение №1 (выгульная площадка) полностью утрачены, нежилое здание №1 (телятник, коровник) полуразрушено, фундамент пригоден к использованию, остатки стен в виде кирпичей можно использовать как возвратные материалы; нежилое здание №2 (свинарник, склад сухих кормов) и нежилое здание №3 (котельная) полуразрушены, остались пригодные к использованию фундамент, стены, перекрытия.

Стоимость возвратных материалов рассчитывается как разность между затратами на демонтаж нежилого здания №1 (телятник, коровник) с учетом возврата материалов и без учета возврата материалов, и составила 38 209 руб. (сметные расчеты на демонтаж здания приведены в Приложении 1).

Износ фундаментов, стен и перекрытий определялся экспертно по результатам визуального осмотра и представлен в таблицах ниже.

Расчет износа нежилого здания, (телятник, коровник)

Наименование КС	Удельный вес по техническому паспорту	Доля имеющихся в наличии элементов	Износ имеющихся в наличии элементов на дату оценки	Произведение уд. вес КС на % износа и на долю имеющихся в наличии элементов
Фундамент	10%	100%	60%	6,0%
Стены	28%	40%	70%	24,6%
Перегородки	0%	0%	100%	0,0%
Перекрытия	26%	0%	100%	26,0%
Кровля	0%	0%	100%	0,0%
Полы	6%	0%	100%	6,0%
Проемы	8%	0%	100%	8,0%
Лестницы и входы	0%	0%	100%	0,0%
Отделочные работы	1%	0%	100%	1,0%
Инженерные системы	6,50%	0%	100%	6,5%
Разные работы	0%	0%	100%	0,0%
Итого	85,5%			78,1%
Итоговый износ				91,4%

Расчет износа нежилого здания, (свинарник и др.)

Наименование КС	Удельный вес по техническому паспорту	Доля имеющихся в наличии элементов	Износ имеющихся в наличии элементов на дату оценки	Произведение уд. вес КС на % износа и на долю имеющихся в наличии элементов
Фундамент	9%	100%	60%	5,4%
Стены	16%	90%	70%	11,7%
Перегородки	0%	0%	100%	0,0%
Перекрытия	43%	100%	70%	30,1%
Кровля	0%	0%	100%	0,0%
Полы	12%	0%	100%	12,0%
Проемы	0%	0%	100%	0,0%
Лестницы и входы	0%	0%	100%	0,0%
Отделочные работы	0%	0%	100%	0,0%
Инженерные системы	0%	0%	100%	0,0%
Разные работы	0%	0%	100%	0,0%
Итого	80%			59,2%
Итоговый износ				74,0%

Расчет износа нежилого здания, (котельная)

Наименование КС	Удельный вес по техническому паспорту	Доля имеющихся в наличии элементов	Износ имеющихся в наличии элементов на дату оценки	Произведение уд. вес КС на % износа и на долю имеющихся в наличии элементов
Фундамент	5%	100%	60%	3,0%
Стены	25%	95%	70%	17,9%
Перегородки	0%	0%	100%	0,0%
Перекрытия	23%	100%	70%	16,1%
Кровля	4%	0%	100%	4,0%
Полы	4%	0%	100%	4,0%
Проемы	0%	0%	100%	0,0%
Лестницы и входы	0%	0%	100%	0,0%
Отделочные работы	0%	0%	100%	0,0%
Инженерные системы	0%	0%	100%	0,0%
Разные работы	0%	0%	100%	0,0%
Итого	61%			45,0%
Итоговый износ				73,7%

Функциональное устаревание вызывается несоответствием конструктивных или планировочных решений современным требованиям, которые отражаются нормами строительного проектирования, реакцией рынка на аналогичные предлагаемые объекты. Отклонения от норм могут рассматриваться как признаки функционального устаревания, подразделяющиеся на три группы: архитектурные недостатки; несоответствие конструкций современным нормативам по теплозащите, звукоизоляции, гидроизоляции и т.п.; отсутствие отдельных видов инженерного благоустройства.

В оцениваемых зданиях функциональное устаревание отсутствует.

Внешнее (экономическое) устаревание

Внешний износ - это снижение стоимости объекта, вызванное разнообразными внешними факторами, в число которых можно отнести изменение макроэкономических параметров,

законодательства и правительственной политики, изменение транспортных систем, занятости населения, создание новых промышленных зон, изменение ландшафта и так далее.

Внешних факторов, неблагоприятно влияющих на оцениваемые улучшения, не выявлено. Поэтому внешнее устаревание, в рамках настоящей оценки принимается равным нулю. Расчетная таблица стоимости улучшений с учетом износа приведена далее по тексту.

Таблица 12.3.2.7. Расчет стоимости зданий

№ п/п	Наименование условное	Затраты на строительства объекта, руб.	Затраты на строительства объекта с учетом ИП, руб.	Износ на дату оценки, %	Износ, руб.	Возвратные материалы при демонтаже, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость объекта, руб., с НДС
1	Нежилое здание №1 (телятник, коровник)	10 031 167	10 497 736	91,4%	9 594 931	38 209	941 014	1 110 397
2	Нежилое здание №2 (свинарник, склад сухих кормов)	28 141 084	29 485 687	74,0%	21 819 409	0	7 666 279	9 046 209
3	Нежилое здание №3 (котельная)	1 881 308	1 945 776	73,7%	1 434 037	0	511 739	603 852
4	Нежилое здание №4 (гараж)			100%	0	0	0	0
5	Нежилое сооружение №1 (выгульная площадка)			100%		0	0	0
	ИТОГО						9 119 032	10 760 458

Таким образом,

стоимость улучшений, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет **без учета НДС: 9 119 032 рублей**, в том числе:

- Нежилое здание №1 (телятник, коровник)– 941 014 руб.;
- Нежилое здание №2 (свинарник, склад сухих кормов)– 7 666 279 руб.;
- Нежилое здание №3 (котельная)– 511 739 руб.
- Нежилое здание №4 (гараж) - 0 руб.
- Нежилое сооружение №1 (выгульная площадка) - 0 руб.

с учетом НДС: 10 760 458 рублей, округленно, в том числе:

- Нежилое здание №1 (телятник, коровник)– 1 110 397 руб.;
- Нежилое здание №2 (свинарник, склад сухих кормов)– 9 046 209 руб.;
- Нежилое здание №3 (котельная)– 603 852 руб.
- Нежилое здание №4 (гараж) - 0 руб.
- Нежилое сооружение №1 (выгульная площадка) - 0 руб.

Стоимость объекта недвижимости (здания, сооружения) включает в себя стоимость права собственности (или долгосрочной аренды) земельного участка, на котором эти строения располагаются.

Поскольку на рассматриваемом земельном участке располагаются не одно здание, а несколько, то относящиеся к этим зданиям доли земельных участков, пропорциональны долям общей площади соответствующих зданий в их суммарной общей площади.

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных

№ п/п	Наименование условное	Площадь, кв. м	Доля в суммарной общей площади зданий	Стоимость земельного участка (площадь 20000 кв.м), руб.	Стоимость земельного участка, относящаяся к объекту недвижимости, руб.	Стоимость зданий и сооружений, с НДС, руб.	Стоимость объекта недвижимости, с НДС, руб.
1	Нежилое здание №1 (телятник, коровник)	1663,5	0,289083	1050944	303 810	1 110 397	1 414 207
2	Нежилое здание №2 (свинарник, склад сухих кормов)	3008,7	0,522852		549 488	9 046 209	9 595 697
3	Нежилое здание №3 (котельная)	163	0,028326		29 769	603 852	633 621
4	Нежилое здание №4 (гараж)	280,9	0,048815		51 302	0	51 302
5	Нежилое сооружение №1 (выгульная площадка)	638,3	0,110924		116 575	0	116 575
	ИТОГО	5754,4	1		1 050 944	10 760 458	11 811 402

Таким образом:

- рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных на земельном участке по адресу: Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово (кадастровый номер 52:20:0600012:9, площадь 20 000 кв.м) составляет, с учетом НДС, округленно: 11 811 402 руб.

12.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с Федеральным стандартом оценки, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007 г. (ФСО №1) *Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с разделом «12.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ», в рамках настоящей работы сравнительный подход не применялся.

12.5. ДОХОДНЫЙ ПОХОД

В соответствии с Федеральным стандартом оценки, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007 г. (ФСО №1) *Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В соответствии с разделом «12.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ», в рамках настоящей работы доходный подход не применялся.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

В рамках данного отчета для оценки земельных участков с постройками применялся только затратный подход. Сравнительный и доходный подходы не применялись.

Подробнее об обосновании и отказе от применения используемых подходов см. раздел 12.2. «Обоснование применяемых подходов».

В качестве итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки принимается значение, полученное в рамках затратного подхода.

Таблица 13.1. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного на земельном участке по адресу: Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово (кадастровый номер 52:20:0600012:9, площадь земельного участка 20 000 кв.м)

Подходы и методы в оценке стоимости	Вес подхода, %	Стоимость объекта оценки, руб.
Доходный подход	Не применялся	
Затратный подход	100%	11 811 402
Сравнительный подход	Не применялся	
Итоговое значение стоимости имущества, с учетом НДС, руб.		11 811 402

В результате анализа комплекса факторов, влияющих на полученные результаты, на дату проведения оценки (28 января 2013 года),) , установлено нижеследующее:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ФГУП «Завод «ЭЛЕКТРОМАШ», расположенного на земельном участке по адресу: Нижегородская область, Борский район, 500 м юго-западнее с. Кантаурово (кадастровый номер 52:20:0600012:9, площадь 20000 кв.м), по состоянию на 28 января 2013 г., составляет с учетом НДС: 11 811 402 (Одиннадцать миллионов восьмьсот одиннадцать тысяч четыреста два) рубля.

В том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
1	Частично разрушенное здание, площадь объекта: 1663,50 кв.м.	1 414 207
2	Нежилое отдельно стоящее здание с пристроями, площадь объекта: 3008,7 кв.м.; инвентарный номер: 22:211:900:000293190, литер: АА1А2А3	9 595 697
3	Нежилое отдельно стоящее здание с пристроем, площадь объекта: 163кв.м.; инвентарный номер: 22:211:900:000292770, литер АА1	633 621
4	Частично разрушенное здание, площадь объекта: 280,9 кв.м.	51 302
5	Нежилое отдельно стоящее сооружение, площадь объекта: 638,3 кв.м; инвентарный номер: 22:211:900:000292760, литер Г	116 575