

УТВЕРЖДАЮ



Благов В.В.

23 августа 2023 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости объекта недвижимости-
нежилого помещения, расположенного по адресу: Нижегородская область,
Дивеевский муниципальный округ, с.Ореховец, ул.Шоссейная, д.25, помещение 2
(кадастровый номер 52:55:0010009:1306)

№ 230823/02



Заказчик: Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области
Адрес: Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В.

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик Благов Владимир Викторович
Адрес: г. Саров, Нижегородская обл., ул. Бессарабенко, 1^{«А»}-34

Дата оценки: 22 августа 2023 года

Дата составления отчета: 23 августа 2023 года.

г. Саров
2023

ОГЛАВЛЕНИЕ.

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО..... | 3 |
| 2. | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 4 |
| 3. | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ..... | 5 |
| 3.1. | Основание для проведения оценки | 5 |
| 3.2. | Задание на оценку..... | 5 |
| 3.3. | Дата составления и порядковый номер отчета..... | 7 |
| 3.4. | Применяемые стандарты оценки..... | 7 |
| 3.5. | Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком | 8 |
| 3.6. | Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе)..... | 9 |
| 3.7. | Сведения о независимости оценщика..... | 9 |
| 3.8. | Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | 10 |
| 3.9. | Заявление о соответствии..... | 10 |
| 3.10. | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения..... | 11 |
| 3.11. | Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 11 |
| 4. | ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ..... | 11 |
| 5. | ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 12 |
| 5.1. | Термины и определения..... | 12 |
| 5.2. | Общие положения об оценке рыночной стоимости | 13 |
| 5.3. | Анализ оцениваемых прав..... | 14 |
| 5.4. | Выбор вида стоимости | 15 |
| 6. | ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 16 |
| 6.1. | Местоположение объекта..... | 16 |
| 6.2. | Описание объекта оценки..... | 17 |
| 7. | АНАЛИЗ РЫНКА..... | 20 |
| 7.1. | Макроэкономическая ситуация..... | 20 |
| 7.2. | Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2023г..... | 23 |
| 7.3. | Определение сегмента рынка объекта оценки..... | 26 |
| 7.4. | Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области..... | 26 |
| 7.5. | Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки..... | 31 |
| 8. | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 31 |
| 9. | ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ..... | 32 |
| 10. | РАСЧЕТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ..... | 33 |
| 10.1. | Методика сравнительного подхода..... | 33 |
| 10.2. | Выбор аналогов..... | 34 |
| 10.3. | Выбор единицы сравнения..... | 34 |
| 10.4. | Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов | 35 |
| 10.5. | Расчет рыночной стоимости объекта оценки..... | 38 |
| 11. | ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... | 41 |
| 11.1. | Методика доходного подхода..... | 41 |
| 11.2. | Расчет денежных потоков | 41 |
| 11.3. | Расчет коэффициента капитализации (ставки дисконтирования)..... | 47 |
| 11.4. | Расчет рыночной стоимости объектов оценки..... | 49 |
| 12. | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ..... | 51 |
| 13. | ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... | 54 |
| 14. | СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ..... | 55 |
| 15. | ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика)..... | 56 |
| 16. | ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов)..... | 64 |
| 17. | ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)..... | 73 |

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №43-23 от 22 августа 2023г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости нежилого помещения (185,9 м²), расположенного по адресу: Россия, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, село Ореховец, ул.Шоссейная, д.25, помещение 2.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 22.08.2023 года.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, определение основных понятий, использованных в отчете, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

При проведении работ была использована информация, предоставленная Заказчиком. Мы не имели возможности проверить предоставленную информацию и рассматривали её как достоверную. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

Расчеты проведены в соответствии с нормативными документами по оценке недвижимости, действующими на территории Российской Федерации.

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость нежилого здания по состоянию на 22 августа 2023 года составляет¹:**

354 000,00 (Триста пятьдесят четыре тысячи) рублей

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

Отчет составлен на 82 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

¹ С учетом НДС и всех сопутствующих налогов.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

| | | |
|---|--|--|
| Объект оценки | Объект недвижимости: нежилое помещение, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, село Ореховец, ул.Шоссейная, д.25, помещение 2 | |
| Основание для проведения оценки | Муниципальный контракт №43-23 от 22 августа 2023г. | |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | <p>Объектом оценки является нежилое помещение. Нежилое помещение. Кадастровый номер – 52:55:0010009:1306. Площадь помещения – 185,9 м². Вход с улицы. 7 комнат. Коммуникации отключены. Состояние отделки – неудовлетворительное. Нуждается в капитальном ремонте. Информация по зданию: Нежилое здание Год постройки здания (ввода в эксплуатацию) – 1985. Группа капитальности – III. Материал стен – кирпич Количество этажей – 1 Общий метраж – 209,6 м² Коммуникации: электричество. Состояние здания: удовлетворительное, нуждается в капитальном ремонте.</p> | |
| Имущественные права на объект недвижимости | Собственник: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области. | |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Определение стоимости объектов оценки для принятия собственником решения о продаже. | |
| Ограничения (обременения) прав | Аренда до 20.07.2025г. | |
| Дата определения стоимости | 22 августа 2023 года | |
| Дата составления отчета | 23 августа 2023 года | |
| Дата осмотра | 21 августа 2023 года | |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная | |
| Объем оцениваемых прав | Полные права собственности | |
| Применяемые стандарты оценки | Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№I-VI, №7 Профессиональные стандарты оценки СПО НКСО | |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Полученный результат применим для целей, в соответствии с Заданием на оценку. | |
| Результаты расчетов | | |
| Результат, полученный Затратным подходом | Не применялся | |
| Результат, полученный Сравнительным подходом | 393 000,00 рублей | |
| Результат, полученный Доходным подходом | 314 000,00 рублей | |
| Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС) | 354 000,00 рублей | |

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт №43-23 от 22 августа 2023г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благowym Владимиром Викторовичем и Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

3.2. Задание на оценку

| Параметр | Значение |
|---|--|
| <i>Объект оценки</i> | Объектом оценки является нежилое помещение - объект недвижимости |
| <i>Информация, идентифицирующая объект оценки</i> | Объект недвижимости: нежилое помещение, расположенное по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, село Ореховец, ул.Шоссейная, дом 25, помещение 2. Нежилое помещение. Кадастровый номер – 52:55:0010009:1306. Площадь помещения – 185,9 м ² . Вход с улицы. 7 комнат. Коммуникации отключены. Состояние отделки – неудовлетворительное. Нуждается в капитальном ремонте. Информация по зданию: Нежилое здание Год постройки здания (ввода в эксплуатацию) – 1985. Группа капитальности – III. Материал стен – кирпич Количество этажей – 1 Общий метраж – 209,6 м ² Коммуникации: электричество. Состояние здания: удовлетворительное, нуждается в капитальном ремонте. |
| <i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i> | Объект оценки состоит из одного объекта: 1. Нежилое помещение (Кадастровый номер – 52:55:0010009:1306, общая площадь 185,9 м ²) |
| <i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</i> | <u>Документы с характеристиками объекта оценки:</u> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.06.2023г. Кадастровый паспорт здания №К-В(ГКУ)/14-78156 от 11.02.2014г. Поэтажный план нежилого здания от 27.11.2013г. |
| <i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</i> | Права на объекты оценки: Собственность. Вид оцениваемого права: Право пользования. Правообладатель: Муниципальное образование Дивеевский Муниципальный округ Нижегородской области. Существующие ограничения (обременения) права: аренда до 20.07.2025г. |
| <i>Инвентарный номер</i> | Не предоставлен |
| <i>Остаточная стоимость объекта на дату оценки.</i> | Нет |
| <i>Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации</i> | Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 22.08.2023г. |
| <i>Цель оценки</i> | Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки в соответствии с требованиями ст.12 Федерального Закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» |
| <i>Предпосылки стоимости</i> | 1 Предполагается сделка с объектом (гипотетическая) |
| | 2 Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) |

| Параметр | Значение |
|--|---|
| | 3 Дата оценки – 22.08.2023г. |
| | 4 Предполагаемое использование объекта – текущее использование (наиболее эффективное использование) |
| | 5 Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки | Право собственности |
| Ограничения в отношении источников информации и объема исследования | Отсутствуют |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки | Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика |
| Форма составления отчета об оценке | На бумажном и электронном носителе |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги (при наличии) |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Отсутствуют |
| Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению | В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету |
| Вид стоимости | Рыночная |
| Дата оценки | 22.08.2023 |
| Дата обследования объекта оценки | 21.08.2023 |
| Дата составления отчета | 23.08.2023 |
| Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки | Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются. |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов | Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось |
| Специальные допущения | Отсутствуют |
| Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное | <ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за |

| Параметр | Значение |
|----------|---|
| | <p>последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке. |

3.3.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 230823/02

Дата составления отчета об оценке – 23.08.2023 г.

3.4.Применяемые стандарты оценки.

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
3. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

4. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
Использование ФСО вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
9. Система нормативных и методических документов СРО Национальная коллегия специалистов-оценщиков (СРО НКСО). Применение нормативных и методических документов СРО НКСО обусловлено членством оценщика в Национальная коллегия специалистов-оценщиков, обязанного соблюдать стандарты оценки НКСО.
10. Приказ от 30.09.2015 N 708 Минэкономразвития «Типовые правила профессиональной этики оценщиков от 25 ноября 2015 г. (№ 39850).
11. В рамках настоящего отчета не используются методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, так как для объекта оценки они отсутствуют.

3.5.Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

- Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
- Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
- В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости.

Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

3.6. Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).

| Заказчик | |
|--|--|
| <i>Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области</i> ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г. | |
| Оценщик | |
| Оценщик | Благов Владимир Викторович |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | Член Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, ул Малая Ордынка, д 13 стр 3 |
| Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 14.01.2008, регистрационный номер № 00703 |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом ПП №454329 от 10.06.2002 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Благов Владимир Викторович) № 54085/776/500006/22, выданный организацией: АО "АльфаСтрахование". Период страхования с 26.10.2022 по 26.10.2023. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.) |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | Номер 020372-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 31.05.2021 по 31.05.2024 |
| Почтовый адрес оценщика | Нижегородская обл, г Саров, ул Бессарабенко, д 1А, кв 34 |
| Номер контактного телефона | +79087620798 |
| Адрес электронной почты | box_1969@mail.ru |
| Стаж работы в оценочной деятельности (лет) | более 20 лет |

3.7. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

3.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

| ФИО | Степень участия |
|----------------------------|--|
| Благов Владимир Викторович | Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке. |

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.9. Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
3. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не зависит от произведенных расчетов и заключениями, а так же не связан с событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
4. Используемые в отчете данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью применения его знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
5. Оценка была проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения оценки;
6. Образование специалиста-оценщика соответствует необходимым требованиям, оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик



Благов В.В.

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

| <i>Наименование информации</i> | <i>Источник получения информации</i> |
|---|--|
| Анализ рынка недвижимости | Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30), информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com |
| Описание района расположения объекта оценки | Данные энциклопедии «Википедия» http://ru.wikipedia.org , информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com |
| Анализ макроэкономических тенденций | http://economy.gov.ru , http://nizhstat.gks.ru |
| Справочные данные, используемые для расчетов. | Данные «Справочника оценщика недвижимости 2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2022 г. «Справочника оценщика недвижимости- 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2023 г. |

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

3.11. Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении №2 к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.06.202г.
2. Кадастровый паспорт здания №К-В(ГКУ)/14-78156 от 11.02.2014г.
3. поэтажный план нежилого здания от 27.11.2013г.

Полученная и представленная в приложении №2 информация признана оценщиком достоверной и достаточной для определения количественных и качественных характеристик объекта. (Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», п. 13 «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку»).

4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие основные этапы.

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Определение проблемы: идентификация объектов недвижимости, установление прав собственности, выявление ограничительных условий, определение вида стоимости с учетом всех выявленных обстоятельств, связанных с объектами оценки.
3. Предварительный осмотр и план оценки: сбор необходимых данных, определение источников данных, составление плана оценки и графика работы.
4. Сбор и анализ общих и специальных данных:
 - экономических – анализ рынка, экономической базы, месторасположения и т. д.;

- специальных – об оцениваемой недвижимости.
5. Выбор методики определения стоимости оцениваемых объектов.
 6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
 7. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Оценщик приводит ниже расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике (значительная их часть присутствует в Отчете) и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки. В дополнение к официальным источникам², Оценщик использует в работе профессиональные стандарты СРО НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», а так же международные стандарты оценки (МСО).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Подходы к оценке:

- Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения;
- сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения;
- доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

² Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

Физический износ представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации).

Функциональное устаревание (износ) представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы.

Экономическое (внешнее) обесценение представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами.

5.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ дает следующее определение рыночной стоимости: “под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 виде публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Таким образом, под понятием «рыночная стоимость» понимается расчетная денежная сумма, по которой продавец, обладающий полной информацией о стоимости недвижимости и не обязанный ее реализовывать, согласен был бы реализовать ее, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости недвижимости и не обязанный ее приобретать, согласен был бы ее приобрести. При этом должны быть соблюдены следующие условия:

- рынок является открытым, то есть отсутствуют какие-либо серьезные препятствия финансового, правового, технологического и иного характера для появления на рынке новых покупателей и продавцов;
- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор большому количеству как покупателей, так и продавцов;

- и покупатель, и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях удовлетворения собственных экономических интересов;
- время, в течение которого недвижимость предлагается на рынке для продажи, достаточно для того, чтобы обеспечить ее доступность всем потенциальным покупателям;
- в качестве средства платежа используются деньги или денежный эквивалент;
- покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

5.3. Анализ оцениваемых прав

Информация о правах собственности дана в п.3.2. настоящего отчета.

Стоимость объекта оценки неразрывно связана с правом собственности, которое включает в себя права владения, пользования и распоряжения.

Содержание права собственности раскрывается в статье 209 ГК РФ и включает в себя следующее:

-собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;

- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право собственности. В объективном смысле – это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным субъектам гражданского права, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.

В субъективном смысле - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться определенным имуществом в пределах, установленных законом. Права владения, пользования и распоряжения (правомочия собственника) составляют содержание права собственности как субъективного права.

Права владения и пользования могут принадлежать лицу, не являющемуся собственником, на основании договора с собственником или в силу закона. В этих случаях владение и пользование ограничены волей собственника или законом. Таким образом, правомочия в полном объеме имеет только собственник.

Полное право собственности – осуществление собственником всего комплекса прав в отношении имущества, установленных и регулируемых законодательством Российской Федерации [ГК РФ].

Таким образом, право собственности включает в себя:

Право владения – юридическое обеспечение фактической возможности обладать имуществом, осуществлять над ним полное хозяйственное господство (содержать в собственном хозяйстве, числить на балансе и т.п.). Это право чаще всего принадлежит самому собственнику имущества. Однако имуществом может владеть и арендатор, и лица, которым оно передано в безвозмездное пользование, и т.д.

Право пользования – юридическое обеспечение фактической возможности хозяйственной и иной эксплуатации имущества путем извлечения из него полезных свойств, потребления.

Право распоряжения – основанная на законе возможность изменения юридической принадлежности или состояния имущества вплоть до уничтожения его как объекта права. В отличие от права владения, права пользования (которые могут принадлежать как собственнику, так и другим владельцам), право распоряжения, по общему правилу, принадлежит только собственнику.

Объекты гражданских прав (в том числе имущество и имущественные права) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъяты из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом³.

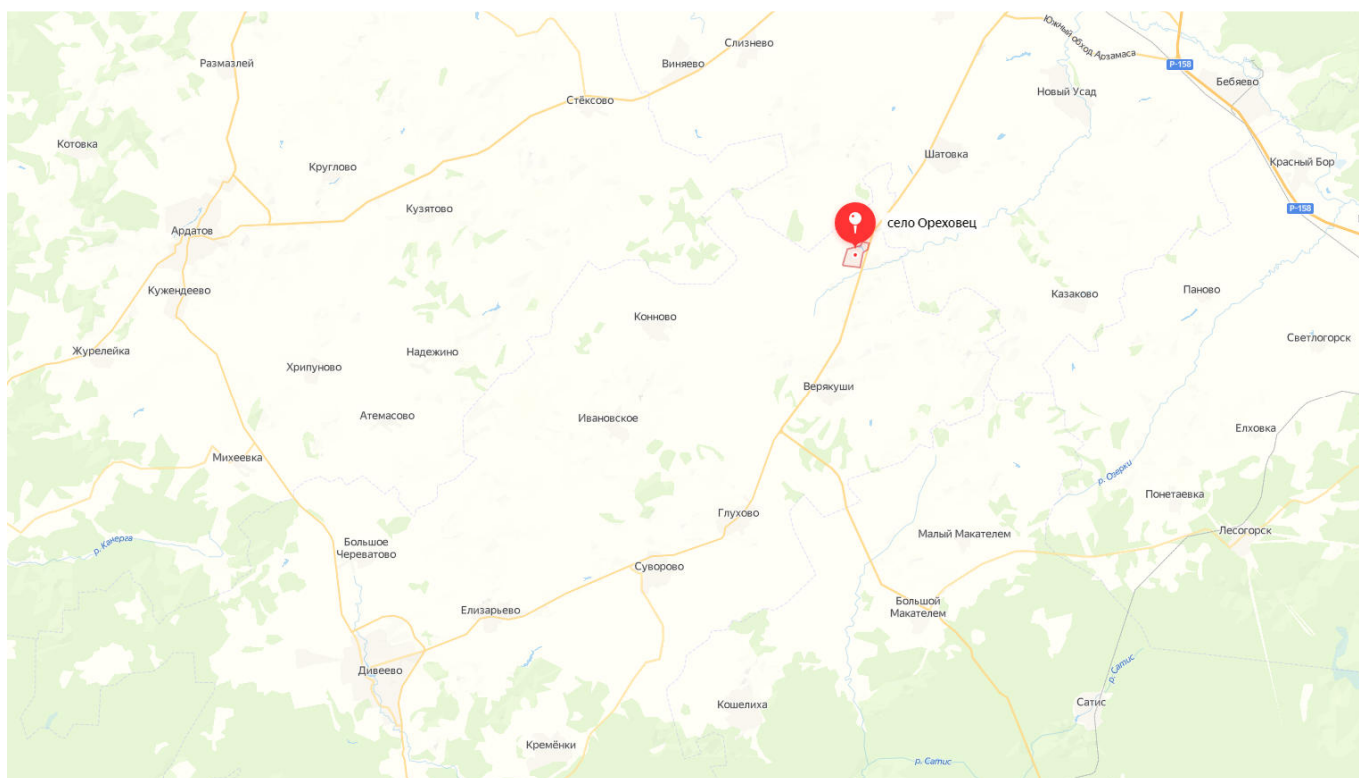
5.4. Выбор вида стоимости

Проанализировав изложенные в п.5.1-5.3 рассуждения, оценщик пришел к выводу, что в дальнейшем определяемым видом стоимости будет **«Рыночная стоимость»**.

³ Ст. 129, п.п. 1 и 2 ГК РФ.

6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

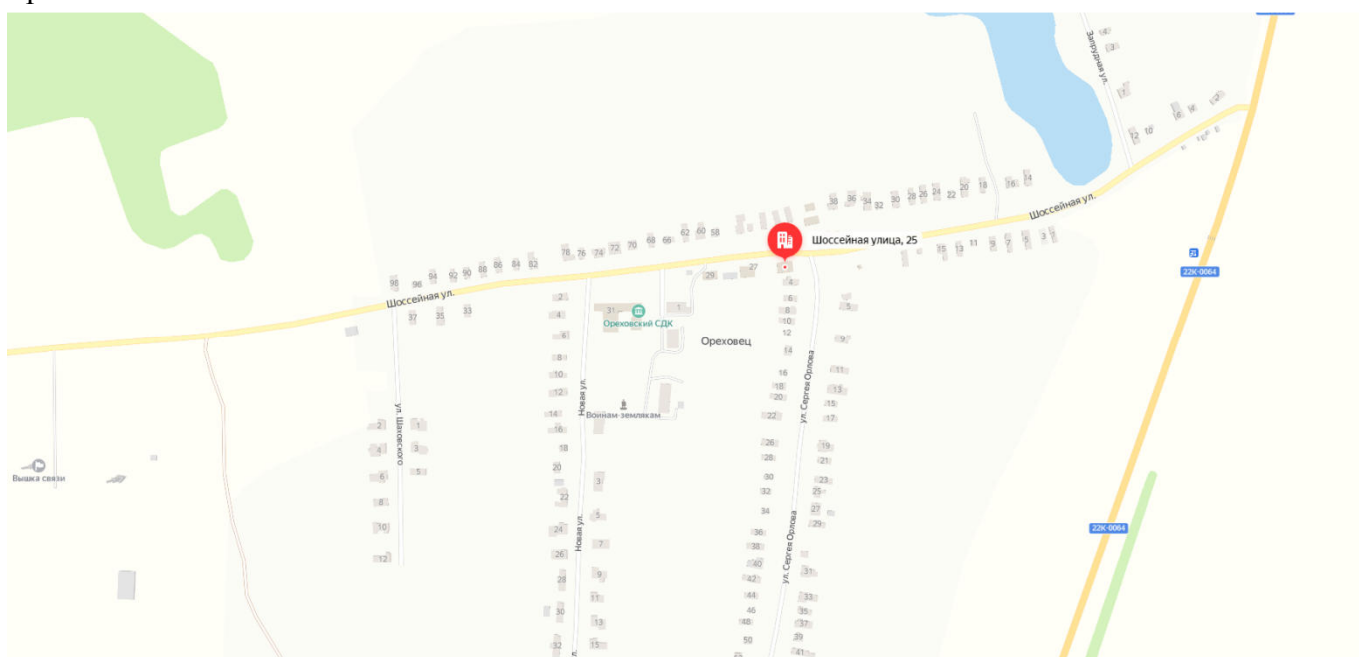
6.1. Местоположение объекта.



Оцениваемое нежилое помещение расположено по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, село Ореховец, ул.Шоссейная, дом 25, помещение 2.

Село Ореховец Дивеевского района находится на юге Нижегородской области, на расстоянии 32 км к югу-востоку от села Дивеево и 24,7 км к северу от города Арзамас. Фактически село Ореховец находится на шоссе Арзамас-Дивеево.

Население села Ореховец немногочисленно. Основное занятие местного населения – сельское хозяйство. Большая часть населения занята на предприятиях села Дивеево и города Арзамас.



Объект оценки на карте села Ореховец

Здание расположено на центральной улице села, рядом со зданием церкви.

Район расположения оцениваемого объекта имеет относительно спокойный рельеф без уклона. Транспортная доступность хорошая.



Улица Шоссейная



Улица Шоссейная

6.2. Описание объекта оценки.

Здание, в котором расположено рассматриваемое помещение, кирпичное, 1-но этажное со всеми видами коммуникаций. Построено в 1985 году. Находится в удовлетворительном состоянии, нуждается в ремонте.

Таблица 1. Базовые сведения о первичном объекте недвижимости⁴

| | |
|--------------------------------------|---|
| <i>Первичный объект недвижимости</i> | Нежилое здание |
| <i>Наименование</i> | Нежилое здание |
| <i>Группа капитальности</i> | III |
| <i>Этажность подземная/надземная</i> | 1/0 |
| <i>Год ввода в эксплуатацию</i> | 1985 год |
| <i>Общая площадь здания</i> | 209,6 м ² |
| <i>Техническое состояние</i> | Здание находится в удовлетворительном состоянии. Нуждается в ремонте кровли, фасада и внутренних помещений. |
| <i>Экспертно определенный износ</i> | Естественный, 50% |

Состояние конструктивных элементов здания

| <i>Конструктивный элемент</i> | <i>Состояние</i> |
|-------------------------------|---|
| <i>Фундаменты</i> | Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен |
| <i>Стены наружные</i> | Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзания в стыках |
| <i>Перегородки</i> | Трещины в местах сопряжения перегородок с потолками, редкие сколы |
| <i>Перекрытия</i> | Поражение верхних слоев древесины грибком, небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов |
| <i>Кровельное покрытие</i> | Отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке |
| <i>Проемы</i> | Уплотнительные прокладки изношены, трещины в местах сопряжения |

⁴ Кадастровый паспорт №К-В(ГКУ)/14-78156 от 11.02.2014г. Копия в приложении №2.

| <i>Конструктивный элемент</i> | <i>Состояние</i> |
|-------------------------------|--|
| | коробок со стенами, повреждены декоративные детали дверей. Оконные переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена; отсутствие отливов |
| <i>Полы</i> | Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м ² на площади до 25% |
| <i>Отделочные работы</i> | Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия |

Фотографии здания.



Здание



Здание



Здание



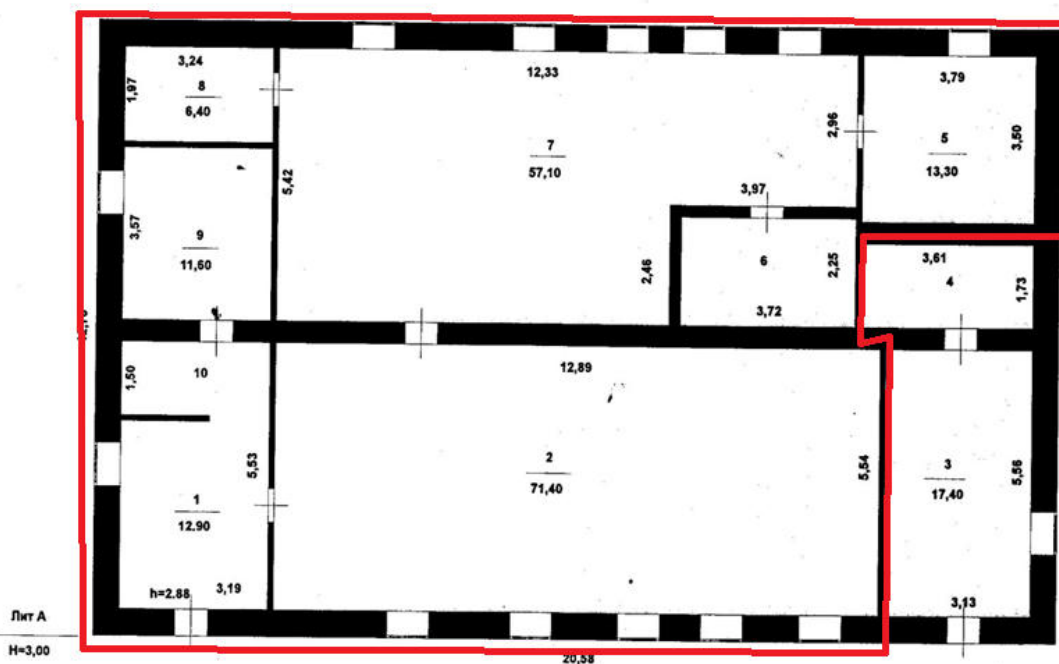
Здание

Помещение 2 занимает практически все здание, за исключением двух комнат. Помещение не эксплуатируется на протяжении значительного срока, не охраняется. Все коммуникации отключены. Помещение не отапливается. Окна в помещении частично разбиты. Вся внутренняя отделка и коммуникации требуют полной замены. Также отмечено повреждение и частичное отсутствие листов кровельного железа, протечки кровли.

Общая площадь помещения 185,9 м².

Кадастровый номер помещения: 52:55:0010009:1306

Расположение помещений на плане здания.



Практически все комнаты имеют окна. Вход в помещение через комнату №1
Фотографии объекта оценки.





7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1.Макроэкономическая ситуация⁵

Российская промышленность в начале 2023 года сохранила тренд на восстановление и показала рост в отдельных отраслях. Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

Рост обрабатывающих производств в январе 2023 года с учётом фактора сезонности рост составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее. Кардинально изменилась динамика в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 года. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее. При этом опережающими темпами росли производства компьютеров, электроники и оптики (+5,5% г/г после -8,2% г/г), а также электрического оборудования (+0,7% г/г после -5,8% г/г). Двухзначные темпы роста демонстрирует производство прочих транспортных средств и оборудования (+27,4% г/г)

⁵ Источник: источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/2be20e2e9666c0f4290c5ef81fb4eac6/2023_03_29.pdf; https://www.economy.gov.ru/material/file/1d61a99ed739c5f7c538d4eee289ce14/2023_02_22.pdf

В феврале 2023 г. снижение ВВП замедлилось в годовом выражении до -3,1% г/г после -3,2% г/г в январе (-4,2% г/г в декабре 2022 г.). По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января.

Поддержку экономике продолжает оказывать рост объемов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного). Рост промышленного производства в феврале с устранением сезонного фактора сохранился на уровне января и составил +0,2% м/м SA. При этом в годовом выражении падение замедлилось до -1,7% г/г после -2,4% г/г в январе. 2.1. Обрабатывающие производства в феврале показали рост на +0,2% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,8% м/м SA в январе). В годовом выражении падение замедлилось до -1,2% г/г после -2,3% г/г месяцем ранее.

Положительные годовые темпы четвертый месяц подряд сохраняются в пищевой промышленности (+2,9% г/г после +3,9% г/г в январе, +1,1% г/г в декабре и +0,9% г/г в ноябре), где основную поддержку выпуску оказывает производство пищевых продуктов (+4,2% г/г после +4,4% г/г месяцем ранее). Сдерживающий фактор в отрасли – снижение выпуска табачных изделий (-9,2% г/г после -16,6% г/г).

Рост металлургического комплекса составил +10,3% г/г после падения на -2,0% г/г в январе, в т.ч. благодаря росту спроса со стороны строительного комплекса. Машиностроительный комплекс сохранил темпы на уровне прошлого месяца: -2,6% г/г (-0,7 м/м SA) – однако этому предшествовало кардинальное улучшение динамики в январе -2,6% г/г после -15,4% г/г в декабре 2022 г. (+8,1 м/м SA). Положительный вклад внесли производство компьютерного и электронного оборудования (+19,3% г/г после +5,5% г/г в январе) и производство прочих транспортных средств (+10,3% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее).

Экспортно ориентированные отрасли пока сохраняют отставание от прошлого года. Производство кокса и нефтепродуктов в феврале в годовом выражении -1,1% г/г после нулевой динамики января, в химическом комплексе -8,1% г/г после -4,6% г/г в январе.

В добывающей промышленности в феврале с учётом фактора сезонности наблюдался рост +0,4 м/м SA к предыдущему месяцу. При этом в годовом выражении показатели сохранились практически на уровне января текущего года (-3,2% г/г после -3,1% г/г). Улучшение годовой динамики наблюдалось в добыче нефти и природного газа (-1,8% г/г после -3,2% г/г).

Объём работ в строительстве в феврале 2023 г. продолжил ускоряться: +11,9% г/г после +9,9% г/г в январе, даже не смотря на высокую базу прошлого года. В месячном выражении в феврале ускорение – объём строительных работ вырос на +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в январе.

В сельском хозяйстве в феврале 2023 г. объёмы выпуска превышают уровень прошлого года на +2,6% г/г (+2,7% г/г в январе). По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса в феврале выросло на +1,6% г/г (в январе – на +5,3% г/г), молока – на +3,3% г/г (в январе – на +4,2% г/г), яиц – на +4,6% г/г (в январе – на +4,0%).

Грузооборота транспорта (с исключением трубопроводного) вырос на +5,3% г/г после +2,2% г/г в январе, прежде всего, за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта до +5,6% г/г (+1,7% г/г в январе).

Оборот розничной торговли в феврале в годовом выражении составил -7,8% г/г после -6,6% г/г месяцем ранее на фоне ажиотажного спроса в феврале 2022 г. Объём платных услуг населению вырос в годовом выражении на +3,9% г/г после +2,9% г/г в январе. Оборот общественного питания в феврале также продемонстрировал рост на +8,6% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -4,4% г/г ниже уровня прошлого года после -3,6% г/г в январе.

В феврале 2023 г. инфляция составила 11,0% г/г (в январе 11,8%). По состоянию на 27 марта 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 4,3% г/г. Резкое снижение годовых темпов роста цен связано с повышенной инфляцией в марте 2022 г. (7,6% м/м). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале снизился на -3,9% г/г после снижения на -2,7% г/г в январе.

В целом по промышленности в феврале 2023 г. цены снизились на -7,5% (в январе снижение на -4,6% г/г).

Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.). В январе 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г (+0,6% г/г в декабре 2022 г.).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.– фев.23 | фев.23 | янв.23 | 2022 | IVкв22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | IIIкв22 | IIкв22 | Iкв22 | 2021 |
|---|--------------|-------------------------|--------|-------|--------|-------------------|-------------------|-------------------|---------|--------|-------|-------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | |
| ВВП | -3,2 | -3,1 | -3,2 | -2,1 | -4,0 | -4,2 ¹ | -3,8 ¹ | -4,0 ¹ | -3,0 | -3,7 | 3,8 | 5,6 |
| Сельское хозяйство | 2,7 | 2,6 | 2,7 | 10,2 | 9,4 | 6,1 | 8,2 | 10,9 | 12,7 | 8,4 | 5,4 | -0,4 |
| Строительство | 10,9 | 11,9 | 9,9 | 5,2 | 6,9 | 6,9 | 5,1 | 8,7 | 5,2 | 3,6 | 3,9 | 7,0 |
| Розничная торговля | -7,2 | -7,8 | -6,6 | -6,7 | -9,5 | -10,5 | -7,9 | -10,0 | -9,4 | -9,8 | 3,5 | 7,8 |
| Оптовая торговля | -13,4 | -14,6 | -12,2 | -14,5 | -19,0 | -16,8 | -18,7 | -22,0 | -22,4 | -15,2 | 3,3 | 5,9 |
| Платные услуги населению | 3,4 | 3,9 | 2,9 | 3,6 | 2,4 | 2,5 | 2,6 | 1,7 | 1,6 | 0,2 | 7,9 | 17,2 |
| Общественное питание | 10,8 | 8,6 | 13,0 | 4,7 | 10,1 | 7,4 | 15,2 | 8,3 | 2,7 | -2,1 | 7,7 | 26,7 |
| Грузооборот транспорта | -1,3 | -0,4 | -2,1 | -2,6 | -5,6 | -4,5 | -5,6 | -6,7 | -5,4 | -3,0 | 4,2 | 5,6 |
| Инвестиции в основной капитал | - | - | - | 4,6 | 3,3 | - | - | - | 2,3 | 3,3 | 13,8 | 8,6 |
| Промышленное производство | -2,0 | -1,7 | -2,4 | -0,6 | -3,0 | -4,3 | -1,8 | -2,6 | -1,2 | -2,6 | 5,1 | 6,3 |
| Добыча полезных ископаемых | -3,1 | -3,2 | -3,1 | 0,8 | -2,5 | -2,6 | -2,3 | -2,6 | 0,1 | -1,1 | 7,4 | 4,2 |
| Обрабатывающие производства | -1,7 | -1,2 | -2,3 | -1,3 | -3,4 | -5,7 | -1,6 | -2,4 | -1,8 | -3,9 | 4,9 | 7,4 |
| Инфляция | | | | | | | | | | | | |
| Индекс потребительских цен | 11,4 | 11,0 / 4,3 ² | 11,8 | 11,9 | 12,2 | 11,9 | 12,0 | 12,6 | 14,4 | 16,9 | 11,5 | 8,4 |
| Индекс цен производителей | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Промышленность | -6,1 | -7,5 | -4,6 | 11,4 | -1,5 | -3,3 | -1,9 | 0,8 | 4,6 | 20,4 | 24,6 | 24,5 |
| Добыча полезных ископаемых | -22,7 | -26,3 | -18,7 | 14,7 | -11,5 | -15,3 | -12,3 | -6,5 | 1,1 | 32,6 | 44,4 | 46,2 |
| Обрабатывающие производства | -3,3 | -3,9 | -2,7 | 11,3 | 0,7 | -0,9 | 0,6 | 2,5 | 5,6 | 19,0 | 22,0 | 21,8 |
| Рынок труда и доходы населения | | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата | - | - | 0,6 | -1,0 | 0,5 | 0,6 | 0,3 | 0,4 | -1,9 | -5,4 | 3,1 | 4,5 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | 0,6 | -1,0 | 0,5 | 0,6 | 0,3 | 0,4 | -1,9 | -5,4 | 3,1 | 4,5 |
| Номинальная заработная плата | - | - | 12,4 | 12,6 | 12,7 | 12,6 | 12,3 | 13,1 | 12,2 | 10,6 | 15,0 | 11,5 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | 12,4 | 12,6 | 12,7 | 12,6 | 12,3 | 13,1 | 12,2 | 10,6 | 15,0 | 11,5 |
| Реальные денежные доходы | - | - | - | -1,4 | 0,4 | - | - | - | -2,5 | -2,2 | -1,6 | 3,8 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | -1,4 | 0,4 | - | - | - | -2,5 | -2,2 | -1,6 | 3,8 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | - | - | - | -1,0 | 0,9 | - | - | - | -3,1 | -0,6 | -1,6 | 3,2 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | -1,0 | 0,9 | - | - | - | -3,1 | -0,6 | -1,6 | 3,2 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.– фев.23 | фев.23 | янв.23 | 2022 | IVкв22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | IIIкв22 | IIкв22 | Iкв22 | 2021 |
| Численность рабочей силы | 0,9 | 0,8 | 1,0 | -0,6 | -0,7 | -1,1 | -0,4 | -0,7 | -0,6 | -0,5 | -0,4 | 0,6 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,9 | 0,8 | 1,0 | -0,6 | -0,7 | -1,1 | -0,4 | -0,7 | -0,6 | -0,5 | -0,4 | 0,6 |
| млн чел. | 75,5 | 75,4 | 75,6 | 74,9 | 75,0 | 74,9 | 75,1 | 75,0 | 75,1 | 74,9 | 74,7 | 75,3 |
| млн чел. (SA) | 76,0 | 75,9 | 76,1 | - | 74,6 | 74,5 | 74,7 | 74,7 | 74,8 | 75,1 | 75,2 | - |
| Численность занятых | 1,7 | 1,5 | 1,9 | 0,4 | -0,2 | -0,5 | 0,2 | -0,2 | 0,0 | 0,6 | 1,0 | 1,6 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,7 | 1,5 | 1,9 | 0,4 | -0,2 | -0,5 | 0,2 | -0,2 | 0,0 | 0,6 | 1,0 | 1,6 |
| млн чел. | 72,8 | 72,8 | 72,9 | 72,0 | 72,2 | 72,1 | 72,4 | 72,1 | 72,2 | 71,9 | 71,5 | 71,7 |
| млн чел. (SA) | 73,4 | 73,3 | 73,4 | - | 71,8 | 71,7 | 71,9 | 71,9 | 71,9 | 72,0 | 72,1 | - |
| Численность безработных | -15,7 | -14,2 | -17,1 | -18,7 | -13,5 | -13,8 | -15,1 | -11,5 | -14,1 | -20,2 | -25,1 | -16,0 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -15,7 | -14,2 | -17,1 | -18,7 | -13,5 | -13,8 | -15,1 | -11,5 | -14,1 | -20,2 | -25,1 | -16,0 |
| млн чел. | 2,7 | 2,6 | 2,7 | 3,0 | 2,8 | 2,8 | 2,7 | 2,9 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,6 |
| млн чел. (SA) | 2,6 | 2,6 | 2,7 | - | 2,8 | 2,7 | 2,7 | 2,9 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | - |
| Уровень занятости | 60,9 | 60,9 | 61,0 | - | 59,3 | 59,2 | 59,3 | 59,3 | 59,3 | 59,5 | 59,5 | - |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 60,9 | 60,9 | 61,0 | - | 59,3 | 59,2 | 59,3 | 59,3 | 59,3 | 59,5 | 59,5 | - |
| Уровень безработицы | 3,6 | 3,5 | 3,6 | 3,9 | 3,7 | 3,7 | 3,7 | 3,9 | 3,8 | 4,0 | 4,2 | 4,8 |
| в % к рабочей силе | 3,6 | 3,5 | 3,6 | 3,9 | 3,7 | 3,7 | 3,7 | 3,9 | 3,8 | 4,0 | 4,2 | 4,8 |
| SA | 3,5 | 3,5 | 3,5 | - | 3,7 | 3,7 | 3,7 | 3,8 | 3,9 | 4,0 | 4,1 | - |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² На 27 марта 2023 года

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)⁶

С 14 по 20 февраля 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 14–20 февраля 2023 г.)

| Показатель | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|
| Реальный ВВП, % прироста | -1,8 | 1,4 | 1,4 | 1,5 | 1,6 | 1,6 | 1,7 |
| Реальные располагаемые доходы, % прироста | -0,1 | 1,1 | 1,2 | 1,4 | 1,1 | 1,2 | 1,3 |
| Уровень безработицы, % рабочей силы | 4,1 | 4,2 | 4,1 | 4,1 | 4,0 | 3,9 | 3,9 |
| Индекс потребительских цен, % прироста | 6,2 | 4,7 | 4,3 | 4,1 | 4,0 | 4,0 | 4,1 |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых | 7,33 | 6,43 | 6,02 | 5,66 | 5,62 | 5,69 | 5,65 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года) | 76,0 | 80,0 | 82,5 | 84,4 | 86,3 | 88,3 | 89,9 |
| Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 61,0 | 63,5 | 61,1 | 61,2 | 63,3 | 64,9 | 66,0 |

7.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2023г.⁷

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,1%, в январе-марте 2023 г. – 103,3%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в январе - марте 2023 г (в действующих ценах), по расчётам составил 109,7 процента в сопоставимой оценке к уровню января - марта 2022 г.

Животноводство. На конец марта 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчётам, составило 241,8 тыс. голов (на 0,9% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 101,3 (на 2,0% меньше), поголовье свиней – 383,9 (на 46,8% больше), овец и коз – 70,2 (на 1,3% больше), птицы – 9483,8 тыс. голов (на 3,9% больше).

В сельскохозяйственных организациях на конец марта 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 0,8%, поголовье коров сократилось на 2,4%, поголовье свиней увеличилось на 52,4%, овец и коз выросло на 22,1%. Численность птицы увеличилась на 4,6%.

В январе - марте 2023 г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция уменьшения удельного веса производства мяса крупного рогатого скота и птицы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и увеличение доли мяса свиней.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в марте 2023 г. составил 16149,6 млн рублей, или 107,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-марте – 40626,9 млн рублей, или 101,4%.

⁶ источник: <https://dcenter.hse.ru>

⁷ <http://nizhstat.gks.ru/>

Жилищное строительство. В марте 2023 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 828 домов на 3347 квартир общей площадью 283,5 тыс. кв. метров, в январе-марте – 2600 домов на 6696 квартир общей площадью 676,8 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-марте 2023 г. построено 2563 дома общей площадью 452,8 тыс. кв. метров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в марте 2023 г. составил 85,9 млрд рублей, или 99,9% в сопоставимых ценах к марту 2022 г., в I квартале 2023 г. – 245,4 млрд рублей и 97,8% к соответствующему периоду 2022 г.

В марте 2023 г. оборот розничной торговли на 96,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,4% (в марте 2022 г. – 97,2% и 2,8% соответственно).

В I квартале 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 50,5%, непродовольственных товаров – 49,5% (в I квартале 2022 г. – 46,6% и 53,4% соответственно).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в марте 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,4%, на непродовольственные товары – 100,3%, на услуги – 100,5%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 101,8% (за аналогичный период прошлого года – 110,0%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в марте 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5%, с начала года – 101,3% (в марте 2022 г. – 109,0%, с начала года – 111,5%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец марта 2023 г. составила 4994,02 рубля в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 0,3%, с начала года повысилась на 2,3% (в марте 2022 г. – 5589,22 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 10%, с начала года – на 15,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в марте 2023 г. составила 19775,68 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,1%, с начала года – на 1,6% (в марте 2022 г. – 19470,64 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 5,2%, с начала года – на 9,5%).

В марте 2023 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, с начала года – 102,1% (в марте 2022 г. – 106,9%, с начала года – 111,1%).

Индекс цен на непродовольственные товары в марте 2023 г. составил 100,3%, с начала года – 100,7% (в марте 2022 г. – 111,2%, с начала года – 112,6%).

Индекс цен и тарифов на услуги в марте 2023 г. составил 100,5%, с начала года – 102,9% (в марте 2022 г. – 102,7%, с начала года – 104,9%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в марте 2023 г. относительно предыдущего месяца составил 101,6%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 101,7%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 101,0%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) составил 102,0% (за аналогичный период прошлого года – 108,5%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в марте 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,0%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 96,4% (за аналогичный период прошлого года – 99,6%).

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в феврале 2023 г. составила 48609,8 рубля и по сравнению с февралем 2022 г. выросла на 19,0%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2023 г. составила 616 тыс. рублей и по сравнению с 1 марта 2023 г. увеличилось на 206 тыс. рублей (на 50,2%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2023 г. отсутствует.

На 1 апреля 2023 г. просроченная задолженность по заработной плате, в размере 616 тыс. рублей, возникла из-за отсутствия собственных средств организации.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в январе - марте 2023 г. составила 1716,0 тыс. человек, в их числе 1672,3 тыс. человек (97,5%) были заняты в экономике и 43,6 тыс. человек (2,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В феврале 2023 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников, которых превышает 15 человек, составила 786,8 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 31,2 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в феврале 2023 г. составило 818,1 тысячи.

Безработица. В январе - марте 2023 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 43,6 тыс. человек или 2,5% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

В условиях многолетних экономических санкций, введенных против России, экономика Нижегородской области находится в кризисе. Реальный уровень жизни населения снижается на протяжении нескольких лет.

В этих условиях вложения в капитальные объекты недвижимости (например инженерные сети: теплосети, водопроводы, газопроводы и т.д.) носят минимально необходимый объем для поддержания эксплуатационных характеристик объектов .

7.3.Определение сегмента рынка объекта оценки.

Объектом оценки является объект недвижимости. Поскольку объектом недвижимости является нежилое помещение, сегмент рынка, к которому относится объект оценки может быть определен как продажа коммерческой недвижимости торгово-офисного типа.

7.4.Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.

На рынке недвижимости Дивеевского района существуют следующие сегменты рынка недвижимости:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости;
- ✓ рынок земельных участков.

Для понимания ситуации на рынке недвижимости с. Дивеево необходимо кратко описать уникальность этого населенного пункта в масштабах России.

Дивеево основано в середине XVI в. Первый владелец сельца — татарский мурза князь Дивей, получивший землю от Ивана Грозного. С конца XVIII века Дивеево — село. Здесь построена деревянная, затем каменная церковь в честь Казанской Божьей Матери. При церкви создана женская община под духовным руководством старцев Саровской обители. В 1825-1833гг. деятельное участие в устройении Дивеевской общины принимал Саровский старец, один из наиболее почитаемых на Руси святых - преподобный Серафим Саровский. В 1861 году Дивеевская община преобразована в Серафимо-Дивеевский монастырь. В 1885 году построен пятиглавый Троицкий собор. В 1927 году монастырь был закрыт.

В 1990 году началось возрождение Серафимо-Дивеевского монастыря. В марте был освящён Троицкий собор. В 1991 году в Троицком соборе установлена рака с мощами преподобного Серафима Саровского.

В Троицком соборе хранилась чудотворная икона Богоматери "Умиление", завещанная монастырю преподобным Серафимом Саровским. Он называл эту икону "Радость всех радостей". Перед этой иконой преподобный постоянно молился, перед ней он и скончался.

Свято-Троицкий Серафимо-Дивеевский монастырь на протяжении всей своей истории играл и играет сейчас видную роль в деятельности Русской Православной церкви и является одной из главных святынь России. Сотни, тысячи паломников со всех концов мира ежегодно приезжают сюда.

В Дивеевской округе есть множество источников, прославленных своими исцеляющими чудотворными свойствами. Это источники Казанской Божьей Матери, Иверской Божьей Матери, источник Матушки Александры, Михаила Архангела, Пресвятой Троицы, особенно любим источник Батюшки Серафима, расположенный в живописной местности в Саровском лесу, недалеко от мест, где жил и молился Преподобный.

Благодаря живописным местам, хорошим экологическим условиям в 2019 году остается по-прежнему привлекательным направлением вложение средств в земельные участки Дивеевского района со стороны столичных инвесторов, городских жителей Нижегородской области, что сказывается на высоких ценах на земельные участки, которые сопоставимы с ценами в городе Саров Нижегородской области и в областном центре – городе Нижний Новгород.

Вследствие того, что административный центр района - село Дивеево, является православным и культурным центром России, рынок недвижимости Дивеевского района имеет свою отличительную специфику, которая состоит, прежде всего, в том, что этот рынок в основном

ориентирован на внешнего (иногороднего) потребителя – паломников, туристов. Недвижимость в селе Дивеево охотно приобретает состоятельными россиянами со всей страны.

В связи с этим, можно выделить следующие основные черты рынка недвижимости Дивеевского района и непосредственно села Дивеево:

- большая часть объектов недвижимости, предлагаемых к сдаче в аренду или выставленных на продажу, является жилыми (частные дома, квартиры в многоэтажных домах);
- рынок жилой недвижимости носит в основном арендный характер. Доля площадей, сдаваемых в аренду, составляет более 60% от общего числа предложений на рынке недвижимости.

Таким образом, на дату проведения оценки рынок недвижимости в Дивеевском районе достаточно сформирован, в основном это касается жилой недвижимости и земельных участков. На рынке недвижимости в качестве продавцов и покупателей присутствуют как физические, так и юридические лица. В селе Дивеево действует несколько агентств недвижимости, которые занимаются оформлением сделок купли – продажи объектов недвижимости, а так же предлагают недвижимость в аренду на короткие сроки для приезжающих в село Дивеево.

Рынок жилой недвижимости в с. Дивеево ориентирован, в основном, на индивидуальные дома и одно – двух комнатные квартиры в многоквартирных домах. Основной контингент покупателей жилой недвижимости это иногородние граждане – физические лица, в основном москвичи, которые более состоятельны, и поэтому они с удовольствием вкладывают свои средства в Дивеевскую недвижимость.

На территории Дивеевского района строительство жилищных объектов, как многоквартирных жилых домов (с привлечением средств инвесторов), так и индивидуального жилищного строительства ведется в большом объеме и с хорошим качеством. Общее количество жилых многоквартирных домов по району составляет 354 дома.

Начиная с 2009 года в Дивеево был возведен жилой комплекс "Возрождение". Комплекс включает в себя 13 трехэтажных жилых домов, из них двухподъездных – 5 домов, трехподъездных – 8 домов. Общая площадь жилой группы домов микрорайона – более 25 000 кв.м.

Все сказанное выше дает объяснение тому, что, несмотря на малую численность местного населения и слабое развитие промышленности, цены на недвижимость в с. Дивеево и Дивеевском районе на вторичном рынке жилья достаточно высоки по сравнению с ценами в населенных пунктах других районов Нижегородской области.

До начала 2020 года цены на жилую недвижимость относительно стабильны, однако, в середине 2020 года наметился устойчивый курс на повышение цен на жилую недвижимость. Средняя цена предложения на вторичном рынке с. Дивеево составляет 90000 руб./1кв.м.

Недвижимость – выгодный актив вложения денег. Часто продавцом не удается продать недвижимость по желаемой цене. Одно дело назначить цену, другое – продать по этой цене, поэтому есть скидки, а итоговая цена устраивает и покупателя, и продавца.

Чем хуже ситуация в инвестиционных активах, тем больше денег вкладывается в покупку жилья, активность покупателей возрастает и деньги перетекают в рынок недвижимости. Именно этот инструмент частные инвесторы считают самым надежным в ситуации, когда рушатся прочие столпы экономики.

Вторичное жилье обладает рядом преимуществ перед первичным жильем. Так, покупка вторичного жилья производится сразу и не нужно участвовать в длительном процессе постройки нового жилья. Кроме того, на рынке «вторички» сразу видны недостатки преимущества приобретаемой квартиры. Тем не менее, предложение на вторичном рынке несколько опережает спрос.

Большинство предлагаемых к продаже квартир расположены в домах старой постройки (60-е, 80-е годы). Такие квартиры не пользуются спросом и стоимость квартир находится в диапазоне 75-80 тысяч рублей за 1 м². При этом «дорогие» квартиры этого сегмента – это квартиры с полным капитальным ремонтом и, чаще всего, со встроенной мебелью.

Следующий сегмент квартир вторичного рынка – квартиры в относительно новых домах. Как правило, эти дома имеют улучшенную планировку и, нередко, индивидуальный вход в каждую квартиру. Предложения по таким квартирам доходят до 100 тысяч за 1 м².

Стоимость квартир в новых домах, с выполненным качественным ремонтом (формально эти квартиры находятся на вторичном рынке), может доходить до 120 тысяч за 1 м².

Кроме вторичного рынка, на рынке квартир села Дивеево присутствует довольно много предложений по первичному рынку. Связано это с тем, что в 2021-2022 года было построено несколько многоквартирных 3-4 этажных домов, квартиры в которых еще не распроданы. Средняя стоимость таких квартир с черновой отделкой составляет 100 тысяч рублей за 1 м².

Квартиры в новостройках в районе улиц Чкалова-Южная пользуются наибольшим спросом среди новостроек, так как район граничит с историческим и культурным центром села Дивеево. Кроме того, в этом районе расположена новая школа, детский сад, центральная районная больница.

Наибольшая доля приходится на сделки с квартирами типовой и улучшенной планировки, что объясняется стремлением покупателей приобрести более комфортную квартиру. Доля сделок с элитными квартирами невелика, вследствие их доступности лишь незначительному слою населения.

В ходе проведенного анализа рынка жилой недвижимости также была проанализирована зависимость 1 кв.м. от количества комнат в квартире.

Однокомнатные квартиры зачастую за счет своей небольшой площади, а, следовательно, и общей стоимости, пользуются достаточно высоким спросом у покупателей, поэтому стоимость 1 кв.м. такой квартиры всегда значительно отличалась от цен двухкомнатных и трехкомнатных квартир (в среднем на 8% и 13% выше стоимости 1 кв.м. в двухкомнатных и трехкомнатных квартирах соответственно).

Анализ рынка жилой недвижимости показал, что наибольший удельный объем сделок проводится с однокомнатными квартирами, наименьшая доля приходится на сделки с многокомнатными квартирами. Данный факт объясняется тем, что общая стоимость квартир с меньшим количеством комнат, следовательно, с и меньшей площадью, ниже, чем общая стоимость квартир с большим числом комнат, кроме того, следует учитывать и некоторую специфичность многокомнатных квартир – они востребованы лишь незначительным числом покупателей.

Что касается коммерческой недвижимости, то в основном здесь представлены площади муниципального фонда, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке.

На рынке коммерческой недвижимости также преобладают сделки аренды. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда. Стоимость аренды в центре с. Дивеево офисно-торговых

площадей составляет на дату оценки 500-800 руб./м² (с учетом коммунальных платежей и НДС), для производственно-складских помещений – 150-300 руб./м².

Максимальные цены на аренду в центре села Дивеево, а так же на центральных улицах, таких как ул.Арзамасская.

С удалением от районного центра, деловая активность резко падает. Так, сделки с коммерческой недвижимостью вне села Дивеево, практически полностью отсутствуют. Единичные сделки связаны с арендой или выкупом торговых/производственных площадей арендаторами у муниципалитета.

В селе Ореховец сделок купли-продажи коммерческой недвижимости за последние 10 лет не отмечено.

Рынок земельных участков в Дивеевском районе достаточно хорошо развит. На текущий момент времени в районе примерно 90% сделок – продажа прав собственности и около 10% - предоставление земельных участков в аренду.

На первичном рынке земли основным продавцом является администрация Дивеевского района. Рынок по продаже земельных участков полностью сформирован и довольно активен.

Для понимания ситуации на рынке недвижимости с. Дивеево необходимо кратко описать уникальность этого населенного пункта в масштабах России.

Дивеево основано в середине XVI в. Первый владелец сельца — татарский мурза князь Дивей, получивший землю от Ивана Грозного. С конца XVIII века Дивеево — село. Здесь построена деревянная, затем каменная церковь в честь Казанской Божьей Матери. При церкви создана женская община под духовным руководством старцев Саровской обители. В 1825-1833гг. деятельное участие в устройении Дивеевской общины принимал Саровский старец, один из наиболее почитаемых на Руси святых - преподобный Серафим Саровский. В 1861 году Дивеевская община преобразована в Серафимо-Дивеевский монастырь. В 1885 году построен пятиглавый Троицкий собор. В 1927 году монастырь был закрыт.

В 1990 году началось возрождение Серафимо-Дивеевского монастыря. В марте был освящён Троицкий собор. В 1991 году в Троицком соборе установлена рака с мощами преподобного Серафима Саровского.

В Троицком соборе хранилась чудотворная икона Богоматери "Умиление", завещанная монастырю преподобным Серафимом Саровским. Он называл эту икону "Радость всех радостей". Перед этой иконой преподобный постоянно молился, перед ней он и скончался.

Свято-Троицкий Серафимо-Дивеевский монастырь на протяжении всей своей истории играл и играет сейчас видную роль в деятельности Русской Православной церкви и является одной из главных святынь России. Сотни, тысячи паломников со всех концов мира ежегодно приезжают сюда.

В Дивеевской округе есть множество источников, прославленных своими исцеляющими чудотворными свойствами. Это источники Казанской Божьей Матери, Иверской Божьей Матери, источник Матушки Александры, Михаила Архангела, Пресвятой Троицы, особенно любим источник Батюшки Серафима, расположенный в живописной местности в Саровском лесу, недалеко от мест, где жил и молился Преподобный.

Благодаря живописным местам, хорошим экологическим условиям в 2020 году остается по прежнему привлекательным направлением вложение средств в земельные участки Дивеевского района со стороны столичных инвесторов, городских жителей Нижегородской области, что

сказывается на высоких ценах на земельные участки, которые сопоставимы с ценами в городе Саров Нижегородской области и в областном центре – городе Нижний Новгород.

Рынок земельных участков в Дивеевском районе можно считать сформировавшимся только в части купли-продажи, рынок аренды земли, практически не развит. Крайне редко земельные участки предоставляются в краткосрочную аренду (до 5 лет) для установки торговых павильонов. Арендодателем в этом случае, как правило, выступает муниципальное образование.

В структуре продаж земельных участков наибольшую долю занимают участки под строительство индивидуальных жилых домов. Следующий по объему сегмент рынка земельных участков – земли сельскохозяйственного назначения. Этот сегмент рынка только формируется и заявленные в оферте цены часто в разы отличаются от реальных цен сделок. Самую незначительную долю в структуре земельных участков занимают земли под коммерческое использование. Главным образом такие земельные участки сосредоточены в административном центре - с. Дивеево.

В структуре рынка земельных участков Дивеевского района по уровню развития можно выделить участки:

- расположенные непосредственно в селе Дивеево;
- участки в населенных пунктах, расположенных на расстоянии до 10 км от с. Дивеево и в непосредственной близости к г. Саров (п.Сатис, селы Осиновка, Яковлевка, Кременки и.т.д.);
- участки, расположенные в удаленных от с. Дивеево деревнях и поселках Дивеевского района.

Ценовой диапазон за земельные участки в районе очень велик. На основании анализа сайтов по продаже земельных участков <http://www.avito.ru>, <http://www.roszem.ru>, наиболее высокие цены наблюдаются в первой группе. Так, в с. Дивеево диапазон цен за участки под индивидуальное жилищное строительство на октябрь 2022 года составил 47 000 – 175 000 руб./сотка.

Главным ценообразующим фактором является удаленность земельного участка от монастырского комплекса: чем ближе расположен участок, тем он дороже.

Все земельные участки с.Дивеево можно условно разделить на три большие группы:

1. Земельные участки, расположенные вдоль улиц Арзамасская, Октябрьская, Чкалова. То есть непосредственно рядом с монастырским комплексом. Стоимость таких участков может в несколько раз превышать стоимость участков, расположенных на 100 метров дальше от монастырских строений. Продажи таких участков редки и разброс цен может быть на порядок.
2. Участки, расположенные на прилегающих улицах к участкам 1 группы. Эти участки так же достаточно дорогие и крайне редко выставляются на продажу. Чаще всего составе домовладений.
3. Самая многочисленная группа – все остальные участки. В своем большинстве это участки на вновь образованных улицах. Главный ценообразующий фактор для таких участков – наличие инженерных коммуникаций.

Основными покупателями земельных участков юга Нижегородской области являются жители города Саров. Высокий уровень доходов населения города Саров, а так же ограниченность территории города (отсутствие свободных земельных участков под застройку в городской черте) приводят к тому, что горожане охотно вкладывают деньги в недвижимость окружающих Саров

районов. В большинстве случаев, покупка жилых домов и земельных участков происходит с целью приобретения дачной недвижимости. Однако в последнее время такая недвижимость все больше рассматривается как объект инвестирования свободных денежных средств.

Наибольшим спросом⁸ у жителей Сарова пользуются земельные участки, к которым подведены кроме электричества еще и газ. Такие участки стоят в среднем до 30% дороже участком где газа (или подведение газа планируется в отделенной перспективе). Наличие удобных подъездных путей так же значительно сказывается на цене земельного участка. Отсутствие свободного доступа к участку в любое время года приводит к тому, что стоимость такого участка снижается в 3-4 раза по отношению более выгодно расположенных участков. В меньшей степени на цену влияет удаленность от города Саров (но в пределах 40-50 километров). Некоторое влияние на цену может оказать наличие рядом реки, леса. При прочих равных условиях, это повышает стоимость участков на 1-5% или, как минимум, инициирует спрос на такие земли. Хотя в последнее время все более прослеживается тенденция того, что покупатели красотам природы предпочитают наличие хоть какой инфраструктуры района. Практически никак не влияет на предпочтение горожан административный район (Вознесенский или Дивеевский).

Цены за участки в населенных пунктах, расположенных на расстоянии до 10 км от с. Дивеево и в непосредственной близости к г. Саров 25 000 – 100 000 руб./сотка.

7.5. Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки.

На дату проведения оценки, рынок коммерческой недвижимости в Дивеевском районе находится в «зачаточном» состоянии и практически полностью сосредоточен в селе Дивеево. В селе Ореховец рынок коммерческой недвижимости отсутствует.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

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

При рассмотрении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта должны быть учтены следующие критерии.

1. Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и наиболее эффективного использования его на рассматриваемом земельном участке.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положением зонирования.

⁸ Информация предоставлена Агентствами недвижимости «Усадьба» (Нижегородская область, с. Дивеево, ул. Труда 1, т. 8(920)034 34 37, 8 (910) 124 55 49) и «Татиана» (Нижегородская область, с. Дивеево, ул. Арзамасская, д.49, офис №3, т. 8(915)9540743, 8(910)3801751, 8(910)1339129).

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, занимающее часть здания, поэтому анализ НЭИ для земельного участка не проводился. Помещение расположено в здании, имеющем административно-офисную планировку. Исходя из планировки здания, а так же расположения (на центральной улице села) и окружающую инфраструктуру, наилучшим вариантом использования объекта оценки будет использование его как торгово-офисное.

9. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. В общем случае, при определении стоимости объекта оценки обычно используются следующие подходы:

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

Доходный подход – основывается на принципе ожидания, по которому все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Таким образом, типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод (стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем).

Стоимость объекта, определяемая доходным подходом, может быть определена:

- прямой капитализацией дохода (прогнозная величина чистого эксплуатационного дохода за 1-й год владения делится на соответствующую норму капитализации). Метод применяется обычно при стабильных чистых потоках доходов;

- дисконтированием всех денежных потоков за весь период владения (приведение потоков к стоимости на дату оценки) по нормам дохода на вложенные средства. Метод применяется обычно при нестабильных во времени потоках доходов и вложений (затрат).

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании потоков чистых доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе своей оставшейся экономической жизни в стоимость. Обычно при оценке недвижимости источником потоков доходов являются рентные (арендные) платежи, уплачиваемые арендатором в течение прогнозного периода аренды. На величину текущей стоимости актива влияет также реверсия – предполагаемая продажа актива в конце прогнозного периода (если только он не обесценился по каким-то причинам).

Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- Аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- Аренда части объекта (комната, квартира, офис в бизнес-центре и т.д.).

Использование доходного подхода для оценки коммерческой недвижимости оправданно и необходимо, так как большинство потенциальных инвесторов рассматривают доходность нежилой недвижимости как наиболее важный фактор при принятии решения о покупке такой недвижимости.

Сравнительный подход – основан на предположении, что благоразумный и информированный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж по аналогичным объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым аналоги отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен объектов-аналогов определяется итоговая цена аналога, которая отождествляется с рыночной стоимостью объекта оценки.

Использование сравнительного подхода дает наиболее точные результаты стоимости нежилых помещений, поэтому в рамках настоящего отчета оценщик использовал сравнительный подход.

Затратный подход - основывается на предположении, что покупатель, проявляя должную благоразумность и осведомленность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству (в том числе, по степени износа) объекта в оптимальный период времени. При таком подходе определяется стоимость нового строительства копии объекта (или аналога, полностью замещающего его по функциям), которая уменьшается на величину совокупного износа (совместное действие внешнего, функционального и физического износов) в стоимостном выражении. К полученному результату добавляется стоимость участка земли (при определении стоимости здания или сооружения). Итоговый результат отождествляется с рыночной стоимостью объекта оценки по затратному подходу.

Использование затратного подхода при расчете стоимости встроенных помещений нецелесообразно. Затратный подход не использовался в рамках настоящего отчета.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее достоверные.

10. РАСЧЕТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

10.1. Методика сравнительного подхода.

Сравнительный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен принцип замещения, который основан на предположении, что благоразумный и информированный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж по аналогичным объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым аналоги отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен объектов-аналогов определяется итоговая цена аналога, которая отождествляется с рыночной стоимостью объекта оценки.

Применение подхода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

- Выявление продаж и предложений сопоставимых объектов на соответствующем рынке за конкретный период. В данном случае этот период определен рамками маркетингового времени (времени, необходимого для нахождения объекта на открытом рынке).
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки или исключения из списка сравниваемых.
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одной (или к диапазону) рыночной стоимости объекта оценки.
- Корректировки рассчитываются и вносятся от объектов сравнения к объекту оценки.

В общем случае, рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{рын}} = \left(\sum_{i=1}^n C_{OA_i} \times I_{OA_i} \right) / n$$

где

$C_{\text{рын}}$ - рыночная стоимость объекта оценки.

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

I_{OA_i} - i -я поправка стоимости объекта аналога.

n – количество аналогов.

Поправки вносятся в абсолютных величинах (рублях) или процентах.

Поправка будет положительной, если сопоставимая продажа хуже оцениваемого имущества, и наоборот – отрицательной, если сопоставимая продажа лучше оцениваемого имущества.

В общем случае, используется следующая формула:

$$I_{X_{OO}} = I_{X_{OA}} \times (1 \pm q)$$

где

$I_{X_{OO}}$ - i -я характеристика объекта оценки.

$I_{X_{OA}}$ - i -я характеристика объекта аналога.

q - поправка.

10.2. Выбор аналогов.

В пункте 7 настоящего отчета проведен подробный анализ рынка коммерческой недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области. В селе Ореховец рынок коммерческой недвижимости отсутствует. Для расчетов оценщик использовал информацию о предложениях к продаже объектов коммерческой недвижимости в населенных пунктах Дивеевского и соседних районах с последующей корректировкой на местоположение. Для расчетов сравнительным подходом было выбрано 5 аналогов.

Описание выбранных аналогов содержится в Приложении №3 к настоящему отчету.

10.3. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения для зданий и помещений традиционно используются единицы площади: 1 м². Это наиболее универсальная единица, что и будет далее принято для расчетов.

10.4. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов

Для приведения характеристик аналогов к характеристикам объекта оценки были использованы следующие корректировки:

Корректировка на торг. Корректировка принята по итогам переговоров с продавцами, а так же по информации из «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость». стр.354, табл.278.

Таблица 278. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|------------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В) | 13,5% | 8,4% | 18,6% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 15,0% | 9,7% | 20,3% |
| 3. Объекты свободного назначения | 14,6% | 9,7% | 19,6% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 17,0% | 11,6% | 22,5% |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В) | 12,5% | 7,7% | 17,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 13,8% | 8,8% | 18,8% |
| 3. Объекты свободного назначения | 13,7% | 8,7% | 18,6% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16,1% | 10,8% | 21,3% |

Учитывая крайне низкую деловую активность в селе Ореховец, корректировка принята в размере 19,6% (максимальное значение).

Корректировка на статус населенного пункта. Объект оценки, а так же объект-аналог №2 расположены в небольших сельских населенных пунктах. Остальные объекты-аналоги расположены в районных центрах. Корректировка применена по информации «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость». стр.80, табл.15.

Таблица 15. Матрица коэффициентов по удельным ценам

| цены | объект оценки | Аналог | | | | |
|------|---------------|--------|------|------|------|------|
| | | I | II | III | IV | V |
| | I | 1,00 | 1,23 | 1,37 | 1,67 | 2,17 |
| | II | 0,81 | 1,00 | 1,11 | 1,35 | 1,76 |
| | III | 0,73 | 0,90 | 1,00 | 1,22 | 1,59 |
| | IV | 0,60 | 0,74 | 0,82 | 1,00 | 1,30 |
| | V | 0,46 | 0,57 | 0,63 | 0,77 | 1,00 |

Где:

| Код | Расшифровка | Комментарии |
|-----|---|---------------------------------|
| I | Областной центр | |
| II | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | |
| III | Райцентры с развитой промышленностью | Объекты-аналоги №1, №3, №4 |
| IV | Райцентры сельскохозяйственных районов | Объект-аналог №5 |
| V | Прочие населенные пункты | Объект оценки, объект-аналог №2 |

Корректировка на физическое состояние объекта. Объект оценки нуждается в проведении капитального ремонта. У остальных объектов-аналогов физическое состояние удовлетворительное. Размер корректировки принят на основе информации из «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость». стр.297, табл.231.

Таблица 231 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) | 0,80 | 0,73 | 0,87 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,68 | 0,59 | 0,76 |

Корректировка принята в размере 0,59

Корректировка на состояние отделки. Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, нуждается в капитальном ремонте. Объекты-аналоги имеют типовую отделку и в ремонте не нуждаются. Корректировка принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.307, табл.236.

Таблица 236. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог | | | |
|---|--|---------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,09 | 1,20 | 1,29 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 1,19 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,08 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,77 | 0,84 | 0,93 | 1,00 |

Корректировка принята в размере 0,84 для всех объектов-аналогов.

Корректировка на масштаб. Площадь объекта оценки отличается от площади аналогов. Как правило, стоимость 1 м² в здании большей площади стоит меньше, чем в здании меньшей площади. Корректировка была рассчитана по информации «Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.222.

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,4021 \times S^{0105}$$

Где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь объекта.

Зависимость удельной цены/арендной ставки офисного объекта от площади,
доверительный интервал

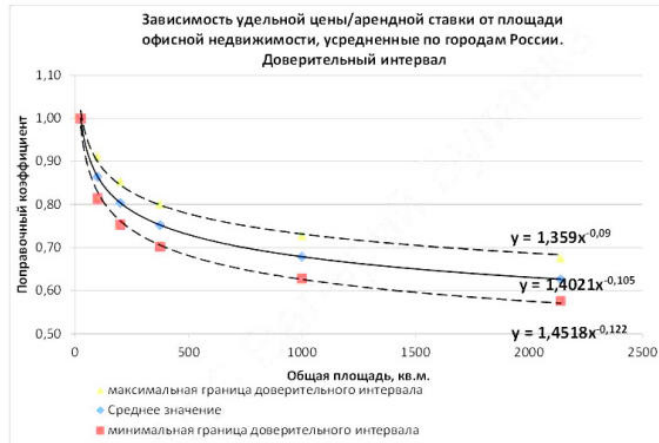


Рис. 64

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \frac{Ks_{OO}}{Ks_{OA}}$$

где:

K_{Π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

Ks_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;

Ks_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта – аналога.

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|--------------------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Площадь, м ² | 185,90 | 657,60 | 413,50 | 358,00 | 95,60 | 48,50 |
| Коэффициент | 0,810 | 0,709 | 0,745 | 0,756 | 0,869 | 0,933 |
| Корректировка на площадь | | 1,142 | 1,088 | 1,071 | 0,933 | 0,868 |

Корректировка на наличие отопления. Наличие отопления – важный фактор в установлении цены за объект недвижимости. У объекта оценки отопление отключено (нет). У объектов-аналогов №1, №4 и №5 - центральное отопление. У объектов-аналогов №2 и №3 – отопление от индивидуального газового котла (котельной). Корректировка применена по информации «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома», стр.181, т.76.

Матрица коэффициентов

Таблица 76

| Отопление | | аналог | | | | |
|---------------|---------------|---------------|--------|---------------|---------|-------------|
| | | без отопления | печное | электрическое | газовое | центральное |
| объект оценки | без отопления | 1,00 | 0,95 | 0,84 | 0,80 | 0,77 |
| | печное | 1,05 | 1,00 | 0,89 | 0,84 | 0,81 |
| | электрическое | 1,19 | 1,13 | 1,00 | 0,95 | 0,92 |
| | газовое | 1,25 | 1,19 | 1,05 | 1,00 | 0,97 |
| | центральное | 1,29 | 1,23 | 1,09 | 1,03 | 1,00 |

Корректировка принята в размере 0,80 для объектов-аналогов №2 и №3 и 0,77 для остальных аналогов.

Корректировки на другие факторы не применялись, так как они либо идентичны, либо не оказывают значение на формирование цены.

10.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Вследствие внесения оценочных корректировок по аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты рассчитаны по формуле:

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

$$R = \frac{(F_{All} - F_i)}{\sum_{i=1}^n (F_{All} - F_i)} \times 100$$

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i -му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

Расчеты приведены ниже.

Расчет рыночной стоимости помещения

| Показатель | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|---|---|--|---|--|---|--|
| Адрес (местоположение) | Нижегородская область, Дивеевский р-н, с. Ореховец, ул. Шоссейная, д.25, п2 | Нижегородская обл., р.п. Вознесенское, ул. Восточная, 12 | Нижегородская область, Гагинский муниципальный округ, с. Итманово, ул. Грошовека, 4 | Нижегородская область, Первомайск, ул. Тимирязева, 16 | Нижегородская область, Лукояновский муниципальный округ, Лукоянов, ул. Куманева, 18 | Нижегородская область, Ардатовский м.о., р.п. Мухомолово, Центральный пер., 1А |
| Источник информации | Объект оценки | www.avito.ru (см. Приложение №3) | www.avito.ru (см. Приложение №3) | www.avito.ru (см. Приложение №3) | www.avito.ru (см. Приложение №3) | www.avito.ru (см. Приложение №3) |
| Дата предложения | | август 2023 | август 2023 | август 2023 | август 2023 | август 2023 |
| Условия продажи | - | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Имущественные права | - | в собственности | в собственности | в собственности | в собственности | в собственности |
| Условия финансирования | в собственности | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Цена предложения, руб. | рыночные | 4 800 000,00 | 948 269,00 | 4 500 000,00 | 1 450 000,00 | 660 000,00 |
| Общая площадь, кв.м | 185,90 | 657,60 | 413,50 | 358,00 | 95,60 | 48,50 |
| Стоимость 1 м ² , руб. | -- | 7 299,27 | 2 293,27 | 12 569,83 | 15 167,36 | 13 608,25 |
| Состояние помещений | Требуется капитального ремонта | Типовая отделка | Типовая отделка | Типовая отделка | Типовая отделка | Типовая отделка |
| Коммуникации | Нет | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| Описание | | Здание на земельном участке. Кирпичное 2-х этажное здание свободного назначения, ж/б перекрытия. | Здание на земельном участке. Здание 1998 года постройки, газовое отопление (собственная котельная в здании), вода, канализация, электроэнергия, телефонная связь и интернет подключены. | Нежилое здание общей площадью 358 кв.м. на собственном участке 20 соток. кирпичное, 2-х этажное, на фундаменте железобетонные блоки (3 ряда), бетонные полы. Потолки – 6 метров. | Нежилое офисное помещение на первом этаже нежилого здания. Хорошее состояние. | Нежилое помещение свободного назначения на первом этаже нежилого здания. Отдельный вход. |
| Возможность торга | | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Стоимость 1 м ² , руб. | | 7 299,27 | 2 293,27 | 12 569,83 | 15 167,36 | 13 608,25 |
| Корректировка на торг | - | 0,804 | 0,804 | 0,804 | 0,804 | 0,804 |
| Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб. | - | 5868,61 | 1843,79 | 10106,15 | 12194,56 | 10941,03 |

| Показатель | Оцениваемый объект | Аналог №1 | | Аналог №2 | | Аналог №3 | | Аналог №4 | | Аналог №5 | |
|---|--------------------------------|-------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|
| | | Райцентр (Ш) | Прочие НП (V) | Прочие НП (V) | Райцентр (Ш) | Райцентр (Ш) | Райцентр (Ш) | Райцентр (Ш) | Райцентр (Ш) | Райцентр (IV) | |
| Статус населенного пункта | Прочие НП (V) | 0,63 | | 1,00 | 0,63 | 0,63 | 0,63 | 0,63 | 0,63 | 0,77 | |
| Корректировка на статус населенного пункта | | 3697,23 | | 1843,79 | 6366,87 | 7682,57 | 8424,59 | | | | |
| Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб. | | | | | | | | | | | |
| Физическое состояние здания | Требуется капитального ремонта | Хорошее | | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | |
| Корректировка на физическое состояние | | 0,59 | | 0,59 | 0,59 | 0,59 | 0,59 | 0,59 | 0,59 | 0,59 | |
| Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб. | | 2181,36 | | 1087,84 | 3756,45 | 4532,72 | 4970,51 | | | | |
| Состояние отделки | Требуется капитального ремонта | Типовая отделка | | Типовая отделка | Типовая отделка | Типовая отделка | Типовая отделка | Типовая отделка | Типовая отделка | Типовая отделка | |
| Корректировка на состояние отделки | | 0,84 | | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | |
| Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб. | | 1832,35 | | 913,78 | 3155,42 | 3807,48 | 4175,23 | | | | |
| Корректировка на масштаб | - | 1,142 | | 1,088 | 1,071 | 0,933 | 0,868 | | | | |
| Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб. | - | 2 092,28 | | 993,80 | 3 380,19 | 3 550,68 | 3 625,84 | | | | |
| Тип отопления | Нет | Центральное | | от АГС | от АГС | Центральное | Центральное | | | | |
| Корректировка на тип отопления | | 0,77 | | 0,80 | 0,80 | 0,77 | 0,77 | | | 0,77 | |
| Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб. | | 1 611,05 | | 795,04 | 2 704,15 | 2 734,02 | 2 791,90 | | | | |
| Приведение к площади объекта оценки *, руб. | - | 299 494,67 | | 147 797,93 | 502 701,45 | 508 255,24 | 519 013,83 | | | | |
| Рейтинг | | 0,198 | | 0,207 | 0,198 | 0,198 | 0,198 | | | 0,198 | |
| Итоговая стоимость объекта, руб. | | 393 000,00 | | | | | | | | | |

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (с учетом округления и НДС), составляет: 393 000,00 (Триста девяносто три тысячи) рублей.

11. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.

11.1. Методика доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании потоков чистых доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе своей оставшейся экономической жизни в стоимость. Обычно при оценке недвижимости источником потоков доходов являются рентные (арендные) платежи, уплачиваемые арендатором в течение прогнозного периода аренды. На величину текущей стоимости актива влияет также реверсия – предполагаемая продажа актива в конце прогнозного периода (если только он не обесценился по каким-то причинам).

Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- Аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- Аренда части объекта (комната, квартира, офис в бизнес-центре и т.д.).

Однако, как показывает практика, эти две классические формы не исчерпывают всего многообразия источников доходов. В последнее время получил распространение способ оценки объекта, при котором источником доходов является доход от продажи объекта по частям в течение определенного промежутка времени.

Главное, чтобы источник дохода был непосредственно и неразрывно связан с оцениваемым активом, т.е. доход должен быть функцией только оцениваемого актива.

Объект недвижимости, рассматриваемый в настоящем отчете, способен самостоятельно генерировать доход в течение всей своей оставшейся экономической жизни.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки, оценщик использовал следующую формулу:

$$V = CF \times R$$

Где:

V – рыночная стоимость объекта оценки.

CF – годовая арендная ставка на дату оценки.

R – валовой рентный мультипликатор⁹.

В рамках настоящего отчета данный метод был использован для расчета рыночной стоимости объекта.

11.2. Расчет денежных потоков

Для расчетов потоков платежей по периодам за основу принимаем размер арендных платежей.

Для определения размера арендной ставки были проведены расчеты, представленные ниже.

В процессе анализа сегмента рынка, на котором располагается объект оценки, были выбраны 5 аналогов. По всем аналогам имеются предложения к заключению договоров аренды (приложение 3).

Для расчета стоимости объекта оценки, использовались следующие корректировки:

⁹ Валовой рентный мультипликатор - отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому данным объектом недвижимости

Корректировка на торг. Корректировка принята по итогам переговоров с арендодателями, а так же по информации из «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость». стр.353, табл.277.

Таблица 277. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|------------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 13,5% | 12,1% | 14,9% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 15,0% | 13,8% | 16,2% |
| 3. Объекты свободного назначения | 14,6% | 13,4% | 15,9% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 17,0% | 15,8% | 18,3% |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 12,5% | 10,9% | 14,1% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 13,8% | 12,4% | 15,2% |
| 3. Объекты свободного назначения | 13,7% | 12,2% | 15,1% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16,1% | 14,6% | 17,3% |

Корректировка принята в размере 15,1% - максимальное значение

Корректировка на статус населенного пункта. Объект оценки расположен в небольших сельских населенных пунктах. Остальные объекты-аналоги расположены в районных центрах. Корректировка применена по информации «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость». стр.80, табл.16.

Таблица 16. Матрица коэффициентов по удельным арендным ставкам.

| арендные ставки | Аналог | | | | | |
|-----------------|--------|------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV | V | |
| объект оценки | I | 1,00 | 1,25 | 1,37 | 1,67 | 2,08 |
| | II | 0,80 | 1,00 | 1,10 | 1,33 | 1,67 |
| | III | 0,73 | 0,91 | 1,00 | 1,22 | 1,52 |
| | IV | 0,60 | 0,75 | 0,82 | 1,00 | 1,25 |
| | V | 0,48 | 0,60 | 0,66 | 0,80 | 1,00 |

Где:

| Код | Расшифровка | Комментарии |
|-----|---|-----------------|
| I | Областной центр | |
| II | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | |
| III | Райцентры с развитой промышленностью | Объекты-аналоги |
| IV | Райцентры сельскохозяйственных районов | |
| V | Прочие населенные пункты | Объект оценки |

Корректировка на физическое состояние объекта. Объект оценки нуждается в проведении ремонта. У объектов-аналогов физическое состояние хорошее. Размер корректировки принят на основе информации из «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость». стр.296, табл.230.

Таблица 230 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) | 0,82 | 0,80 | 0,83 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,68 | 0,64 | 0,72 |

Корректировка принята в размере 0,82.

Корректировка на состояние отделки. Объект аренды находится в неудовлетворительном состоянии, нуждается в капитальном ремонте. Объекты-аналоги имеют типовую отделку и в ремонте не нуждаются. Корректировка принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.308, табл.237.

Таблица 237. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог | | | |
|---|--|---------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,14 | 1,30 | 1,58 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,88 | 1,00 | 1,14 | 1,38 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,77 | 0,88 | 1,00 | 1,21 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,63 | 0,73 | 0,83 | 1,00 |

Корректировка принята в размере 0,73 для всех объектов-аналогов.

Корректировка на наличие отопления. Наличие отопления – важный фактор в установлении цены за объект недвижимости. У объекта оценки отопление отключено (нет). У объектов-аналогов - центральное отопление. Корректировка применена по информации «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома», стр.181, т.76.

| Отопление | | аналог | | | | |
|---------------|---------------|---------------|--------|---------------|---------|-------------|
| | | без отопления | печное | электрическое | газовое | центральное |
| объект оценки | без отопления | 1,00 | 0,95 | 0,84 | 0,80 | 0,77 |
| | печное | 1,05 | 1,00 | 0,89 | 0,84 | 0,81 |
| | электрическое | 1,19 | 1,13 | 1,00 | 0,95 | 0,92 |
| | газовое | 1,25 | 1,19 | 1,05 | 1,00 | 0,97 |
| | центральное | 1,29 | 1,23 | 1,09 | 1,03 | 1,00 |

Корректировка принята в размере 0,77 для всех объектов-аналогов.

Корректировки на другие параметры объектов сравнения не применялись, так как они не оказывают влияние на размер арендной ставки для выбранных аналогов и объекта оценки.

Итоговый результат в таблицах получен как сумма произведений результата по аналогу на соответствующий этому аналогу рейтинг.

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

$$R = \frac{(F_{All} - F_i)}{\sum_{i=1}^n (F_{All} - F_i)} \times 100$$

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i -му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

Расчеты приведены ниже.

Расчет арендной ставки для помещения

| Показатель | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|--|---|---|---|--|---|--|
| Адрес (местоположение) | Нижегородская область, Дивеевский р-н, с.Ореховец, ул.Шоссейная, д.25, п2 | Нижегородская обл., с.Дивеево, ул. Чкалова 15 | Нижегородская обл., с.Дивеево, ул.Заречная, 157 | Нижегородская обл., Ардамовский район, ул.Ленина, 6 | Нижегородская обл., Ардамовский район, ул.Суслова, 9 | Нижегородская обл., Ардамовский район, ул.Жукова, 28 |
| Источник информации | Объект оценки | www.avito.ru (см. Приложение №3) | www.avito.ru (см. Приложение №3) | www.avito.ru (см. Приложение №3) | www.avito.ru (см. Приложение №3) | www.avito.ru (см. Приложение №3) |
| Дата предложения | | апр.23 | май.23 | май.23 | май.23 | май.23 |
| Условия продажи | - | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Имущественные права | в собственности | в собственности | в собственности | в собственности | в собственности | в собственности |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Аренда в месяц за все, руб. | | 99 000,00 | 100 000,00 | 10 000,00 | | |
| Стоимости аренды 1 м ² , руб. | - | 450,00 | 481,46 | 454,55 | 400,00 | 450,00 |
| Общая площадь, кв.м | 185,90 | 230,00 | 207,70 | 22,00 | 280,00 | 177,00 |
| Состояние объектов | Требуется капитального ремонта | Типовая отделка | Типовая отделка | Типовая отделка | Требуется косметического ремонта | Типовая отделка |
| Коммуникации | Нет | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| Описание | | Нежилое помещение на 1 этаже. Под магазин, офис или другое назначение. Отдельный вход | Нежилое помещение на 1 этаже. Под магазин, офис или другое назначение. Отдельный вход | Помещение в центре поселка, есть свет, вода, канализация, возможно выкуп | Нежилое офисное помещение на первом этаже нежилого здания. Хорошее состояние. | Нежилое помещение свободного назначения на первом этаже нежилого здания. Отдельный вход. |
| Возможность торга | | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Стоимости аренды 1 м ² , руб. | | 450,00 | 481,46 | 454,55 | 400,00 | 450,00 |
| Корректировка на торг | - | 0,849 | 0,849 | 0,849 | 0,849 | 0,849 |
| Стоимость аренды 1 м ² с учетом корректировки, руб. | - | 382,05 | 408,76 | 385,91 | 339,60 | 382,05 |
| Статус населенного пункта | Прочие НП (V) | Райцентр (III) | Райцентр (III) | Райцентр (III) | Райцентр (III) | Райцентр (III) |

| Показатель | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|--|---|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Корректировка на статус населенного пункта | | 0,66 | 0,66 | 0,66 | 0,66 | 0,66 |
| Стоимость аренды 1 м ² с учетом корректировки, руб. | | 252,15 | 269,78 | 254,70 | 224,14 | 252,15 |
| Физическое состояние объекта | Удовлетворительное, нуждается в ремонте | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка на физическое состояние объекта | | 0,82 | 0,82 | 0,82 | 0,82 | 0,82 |
| Стоимость аренды 1 м ² с учетом корректировки, руб. | | 206,77 | 221,22 | 208,85 | 183,79 | 206,77 |
| Состояние отделки | Требует косметического ремонта | Типовая отделка | Типовая отделка | Типовая отделка | Типовая отделка | Типовая отделка |
| Корректировка на состояние отделки | | 0,73 | 0,73 | 0,73 | 0,73 | 0,73 |
| Стоимость аренды 1 м ² с учетом корректировки, руб. | | 150,94 | 161,49 | 152,46 | 134,17 | 150,94 |
| Наличие отопления | Нет | Центральное | Центральное | Центральное | Центральное | Центральное |
| Корректировка на наличие отопления | | 0,77 | 0,77 | 0,77 | 0,77 | 0,77 |
| Стоимость аренды 1 м ² с учетом корректировки, руб. | | 116,22 | 124,35 | 117,40 | 103,31 | 116,22 |
| Приведение стоимости аренды к площади объекта аренды, руб. | - | 21 605,83 | 23 116,49 | 21 824,07 | 19 205,18 | 21 605,83 |
| Рейтинг | | 0,200 | 0,200 | 0,200 | 0,200 | 0,200 |
| Итоговая стоимость объекта, руб. | | <i>21 000,00 в месяц</i> | | | | |
| Годовая аренда, руб. | | <i>252 000,00</i> | | | | |

Таким образом, годовой размер арендной платы составляет:

252 000,00 (Двести пятьдесят две тысячи) рублей.

11.3. Расчет коэффициента капитализации (ставки дисконтирования).

11.3.1. Формула определения коэффициента капитализации.

Норма дохода (коэффициент капитализации) в общем случае определяется по формуле:

$$R = Y + a,$$

где: Y – норма (ставка) дохода на капитал;

a – норма возврата капитала.

11.3.2. Определение нормы (ставки) дохода на капитал

Ставка дохода на капитал определена кумулятивным способом на основе безрисковой ставки с добавлением процентных поправок по формуле:

$$Y = Y_b + Y_n + Y_f$$

где:

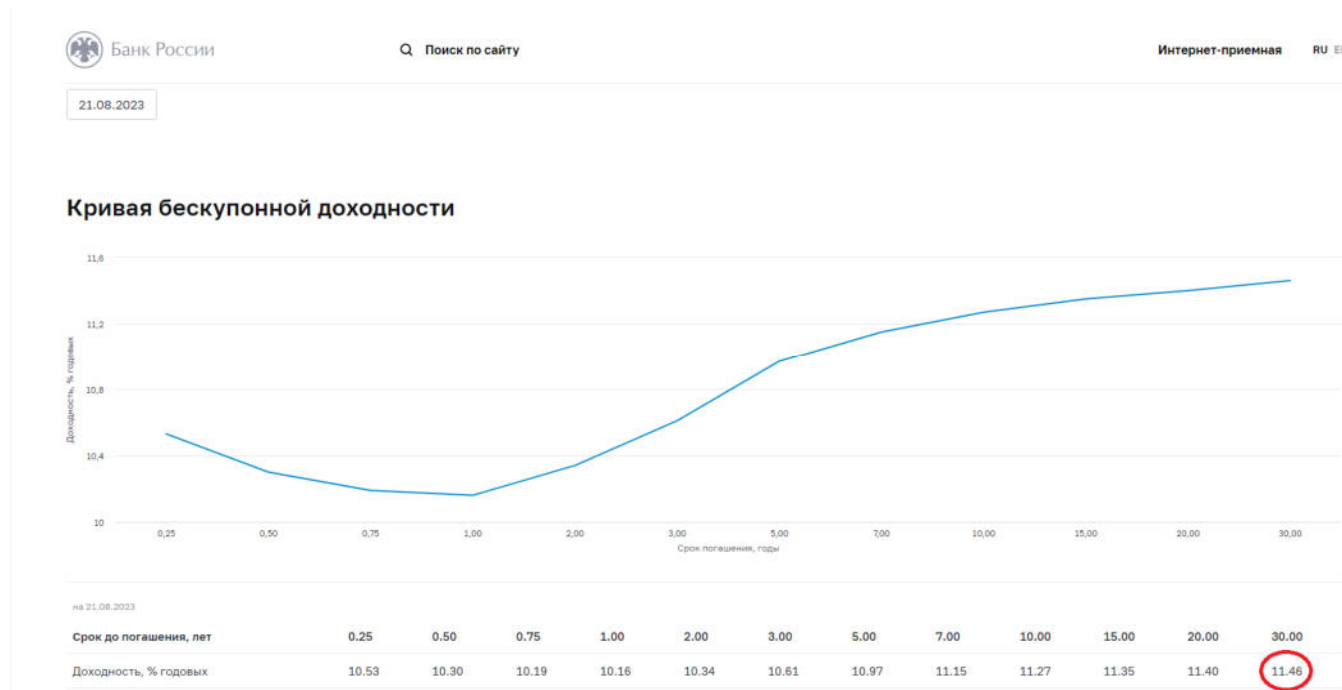
Y_b – базовая ставка (безрисковая);

Y_n – премия за риск низкой ликвидности;

Y_f – премия за финансовый риск;

Безрисковая ставка.

В качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рисковая ставка. В рамках настоящего отчета безрисковая ставка принята по информации о доходности государственных облигаций на максимальный срок 30 лет на дату оценки¹⁰.



$$Y_b = 11,46\%$$

Премия за риск низкой ликвидности.

Поправка определяется по отношению к ликвидности надежных ценных бумаг. При оценке недвижимости учитывается увеличенное время экспозиции объектов недвижимости при их продаже. Учитывая практически полное отсутствие деловой активности в селе Ореховец, а так же размер и физическое состояние помещения, срок экспозиции при продаже объекта, аналогичного

¹⁰ https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=21.08.2023

объекту оценки может составить до 2 лет. В этот срок включены временные затраты, связанные с поиском покупателя и регистрацией прав собственности. Компенсация за риск данного вида рассчитывается на основе безрисковой ставки, и равна:

$$Y_n = (Y_b \times 24) / 12 = 22,92 \%$$

Премия за финансовый риск.

Премия, соответствующая риску вложения инвестиций в секторы рынка, связанные с недвижимостью и правами на нее. Степень риска зависит от многих факторов и может рассматриваться как вероятность или степень осуществления прогнозных оценок (риск реализации прогнозов).

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематический и несистематический риск, ко второму - статичный и динамичный.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и/или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки на статичный риск определяется как размер страховых начислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее не в полном объеме.

Динамичный риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция". Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта. Действия или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь, также как и для получения дополнительной прибыли.

Для здания, рассматриваемого в настоящем отчете, премия за риск вложения в данный объект определяется в таблице ниже.

| Вид и наименование риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <i>Систематический риск</i> | | | | | | | | |
| Ухудшение экономической ситуации | | | | | | | √ | |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | | | | | | √ | | |
| Изменение законодательства | | | | | | √ | | |
| <i>Несистематический риск</i> | | | | | | | | |
| Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации | | | | | | √ | | |
| Ускоренный износ объекта | | | | | | | √ | |
| Неполучение валовой прибыли | | | | | | | | √ |
| Неэффективный менеджмент | | | | | | | | √ |
| Криминогенный фактор | | | | | | | √ | |

| <i>Вид и наименование риска</i> | <i>1</i> | <i>2</i> | <i>3</i> | <i>4</i> | <i>5</i> | <i>6</i> | <i>7</i> | <i>8</i> |
|----------------------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Количество наблюдений | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 2 |
| Взвешенный итог | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18 | 21 | 16 |
| Сумма | 55 | | | | | | | |
| Количество наблюдений | 8 | | | | | | | |
| <i>Средневзвешенное значение</i> | <i>6,88</i> | | | | | | | |

Возмещение капитала было рассчитано методом Инвуда (реинвестиции по безрисковой ставке) по формуле:

$$a = Y_b / ((1 + Y_b)^n - 1);$$

n – оставшееся число лет владения активом (62 года).

Подставляя известные параметры, получаем,

$$a = 0,01\%;$$

11.3.1. Определение коэффициента капитализации.

В соответствии с методикой расчета общая норма дохода (ставка дисконта) для объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

$$R = Y_b + Y_n + Y_f + a$$

Подставляя рассчитанные выше значения в формулу, получаем:

$$R = 11,46\% + 22,92\% + 6,88\% + 0,01\% = 41,27\%$$

11.4. Расчет рыночной стоимости объектов оценки

В пункте 11.2 проведен расчет потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход – размер вероятного дохода, который может быть получен от объекта аренды за год, при условии 100% загрузки и отсутствии потерь. Потенциальный валовой доход для объекта оценки составляет 252 000,00 рублей.

Полученный потенциальный валовой годовой доход необходимо уменьшить на возможную недозагрузку (временный простой) объекта или недополучение арендных платежей, а также на затраты, связанные с владением объектом недвижимости и его эксплуатацией.

Действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на недозагрузку и/или недополучение арендных платежей.

При вычислении поправки на потери при сборе арендной платы ($\Pi_{сб}$) обычно исходят из того, что арендная плата может быть внесена несвоевременно, а также из того, что для поиска арендаторов необходимо дополнительное время. А это значит, что в течение этого времени не будет получена арендная плата.

Усредненная скидка на недозагрузку для торгово-офисных помещений составляет 27,0% от потенциального валового дохода: «Справочник оценщика недвижимости 2021. Торгово-офисная недвижимость», стр.41, таблица 11.

Таблица 11. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|--|------------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) | 17,5% | 10,0% | 25,0% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 20,0% | 11,6% | 28,4% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 17,5% | 9,4% | 25,6% |
| 4. Стрит-ритейл | 17,5% | 9,9% | 25,1% |
| 5. Объекты свободного назначения | 19,0% | 11,0% | 27,0% |

Операционные затраты и расходы на замещение – текущие расходы, связанные с владением объектом недвижимости и его эксплуатацией. Они подразделяются на постоянные, переменные и расходы на замещение (резерв).

Операционные расходы составляют в среднем 21,5% от потенциального валового дохода: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», стр.100, таблица 37.

Таблица 37. Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Класс объектов | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| 1. Прочие торговые и сходные типы объектов | 21,5% | 19,6% | 23,4% |
| 2. Высококласная торговая недвижимость | 24,9% | 22,5% | 27,4% |

Чистый годовой доход представляет собой действительный валовой доход за вычетом всех статей операционных затрат и расходов на замещение (до налогообложения на прибыль).

Используя принятые выше значения, чистый годовой доход составит:

| Показатель | Значение |
|---|-------------------|
| Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. | 252 000,00 |
| Скидка на недозагрузку. | 27,00% |
| Действительный валовой доход (ДВД), руб. | 183 960,00 |
| Операционные расходы | 21,50% |
| Итого расходы, руб. | 54 180,00 |
| Чистый операционный доход, руб. | 129 780,00 |

Подставляя полученные значения в формулу [1] получаем:

$$V = \frac{NOI}{R} = \frac{128780,00}{0,4127} = 314\ 000,00 \text{ рублей}$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, (с учетом округления и НДС) составляет:

314 000,00 (Триста четырнадцать тысяч) рублей.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Методы оценки, использованные для расчета стоимости объекта, дали следующие результаты:

Сравнительный подход – 393 000,00 рублей

Доходный подход – 314 000,00 рублей

Полученные разными подходами результаты довольно близки. Для получения единого результата необходимо провести согласование полученных результатов.

Согласование результатов производится по средствам Метода Анализа Иерархий (МАИ). МАИ основан на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. *Верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости.*

2. *Промежуточный уровень - критерии согласования.*

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

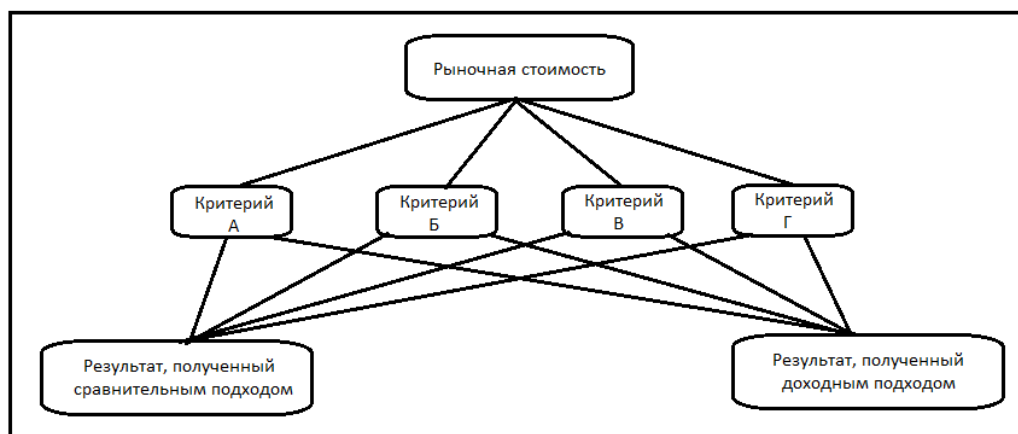
А - возможность отразить действительные намерения сторон;

Б - тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

В - способность параметров подхода учитывать конъюнктурные колебания;

Г - способность учитывать специфические особенности объекта.

3. *Нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные Сравнительным и Доходным подходом.*



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты для критериев, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

| <i>Важность параметра оценки</i> | <i>«1-9»</i> |
|----------------------------------|--------------|
| Одинаковая важность | 1 |
| Незначительное преимущество | 3 |
| Значительное преимущество | 5 |
| Явное преимущество | 7 |
| Абсолютное преимущество | 9 |
| 2,4,6,8 – промежуточные значения | |

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W'_j = \left(\prod_{j=1}^n a'_{ij} \right)^{1/n}$$

где a'_{ij} - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$$\bar{W}'_j = \frac{W'_j}{\sum_{j=1}^m W'_j}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Аналогичная процедура производится по каждому критерию. Таким образом, определяются значение весов каждой альтернативы.

5. Расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

6. Получение величины базы, необходимо для оценки доли, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

Строим матрицу сравнения и рассчитываем значение приоритетов критериев:

| | Критерии | Критерии | | | | Вес критерия | Нормируемый вес критерия |
|---|----------|----------|-------|-------|-------|--------------|--------------------------|
| | | А | Б | В | Г | | |
| <i>Возможность отразить действительные намерения сторон</i> | А | 1,000 | 2,000 | 3,000 | 1,000 | 1,565 | 0,355 |
| <i>Тип, качество, обширность данных, на основе которых производится оценка</i> | Б | 0,500 | 1,000 | 5,000 | 2,000 | 1,495 | 0,339 |
| <i>Способность параметров подхода учитывать конъюнктурные колебания</i> | В | 0,333 | 0,200 | 1,000 | 1,000 | 0,508 | 0,115 |
| <i>Способность учитывать специфические особенности объекта (местонахожд., размер ...)</i> | Г | 1,000 | 0,500 | 1,000 | 1,000 | 0,841 | 0,191 |
| | | | | | | 4,409 | 1,000 |

Выявление весов альтернатив по критерию А

| Подходы | Подходы | | Вес подхода | Нормируемый. вес подхода |
|------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------------------|
| | Сравнительный | Доходный | | |
| <i>Сравнит. подход</i> | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,500 |
| <i>Доходный подход</i> | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,500 |
| | | | 2,000 | 1,000 |

Выявление весов альтернатив по критерию Б

| Подходы | Подходы | | Вес подхода | Нормируемый вес подхода |
|-----------------|---------------|----------|-------------|-------------------------|
| | Сравнительный | Доходный | | |
| Сравнит. подход | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,500 |
| Доходный подход | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,500 |
| | | | 2,000 | 1,000 |

Выявление весов альтернатив по критерию В

| Подходы | Подходы | | Вес подхода | Нормируемый вес подхода |
|-----------------|---------------|----------|-------------|-------------------------|
| | Сравнительный | Доходный | | |
| Сравнит. подход | 1,000 | 0,333 | 0,577 | 0,250 |
| Доходный подход | 3,000 | 1,000 | 1,732 | 0,750 |
| | | | 2,309 | 1,000 |

Выявление весов альтернатив по критерию Г

| Подходы | Подходы | | Вес подхода | Нормируемый вес подхода |
|-----------------|---------------|----------|-------------|-------------------------|
| | Сравнительный | Доходный | | |
| Сравнит. подход | 1,000 | 2,000 | 1,414 | 0,667 |
| Доходный подход | 0,500 | 1,000 | 0,707 | 0,333 |
| | | | 2,121 | 1,000 |

Рассчитываем итоговое значение весов каждого подхода:

| | Критерии | | | | Итоговый вес подхода ¹¹ |
|--------------------------|----------|-------|-------|-------|------------------------------------|
| | А | Б | В | Г | |
| Нормируемый вес критерия | 0,355 | 0,339 | 0,115 | 0,191 | |
| Сравнительный подход | 0,500 | 0,500 | 0,250 | 0,667 | 0,503 |
| Доходный подход | 0,500 | 0,500 | 0,750 | 0,333 | 0,497 |
| | | | | | 1,000 |

¹¹ Итоговый вес подхода рассчитывается как сумма произведений веса соответствующего критерия на соответствующий вес подхода по этому критерию.

Таким образом, с учетом весовых коэффициентов, получен следующий результат:

| | Результат подхода, руб. | | Весовой коэффициент | | Рыночная стоимость ¹² , руб. |
|---------------------------|-------------------------|------------|---------------------|----------|---|
| | Сравнит. | Доходный | Сравнит. | Доходный | |
| Нежилое помещение | 393 000,00 | 314 000,00 | 0,503 | 0,497 | 354 000,00 |
| Суммарная стоимость, руб. | | | | | 354 000,00 |

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

В результате анализа и расчетов с учетом ограничений и допущений, примененных в Отчете, получен следующий результат (с учетом НДС):

Рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения, расположенного по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, село Ореховец, улица Шоссейная, дом 25, помещение 2, кадастровый номер 52:55:0010009:1306, по мнению Оценщика, на дату оценки составляет:

354 000,00 (Триста пятьдесят четыре тысячи) рублей

Оценщик



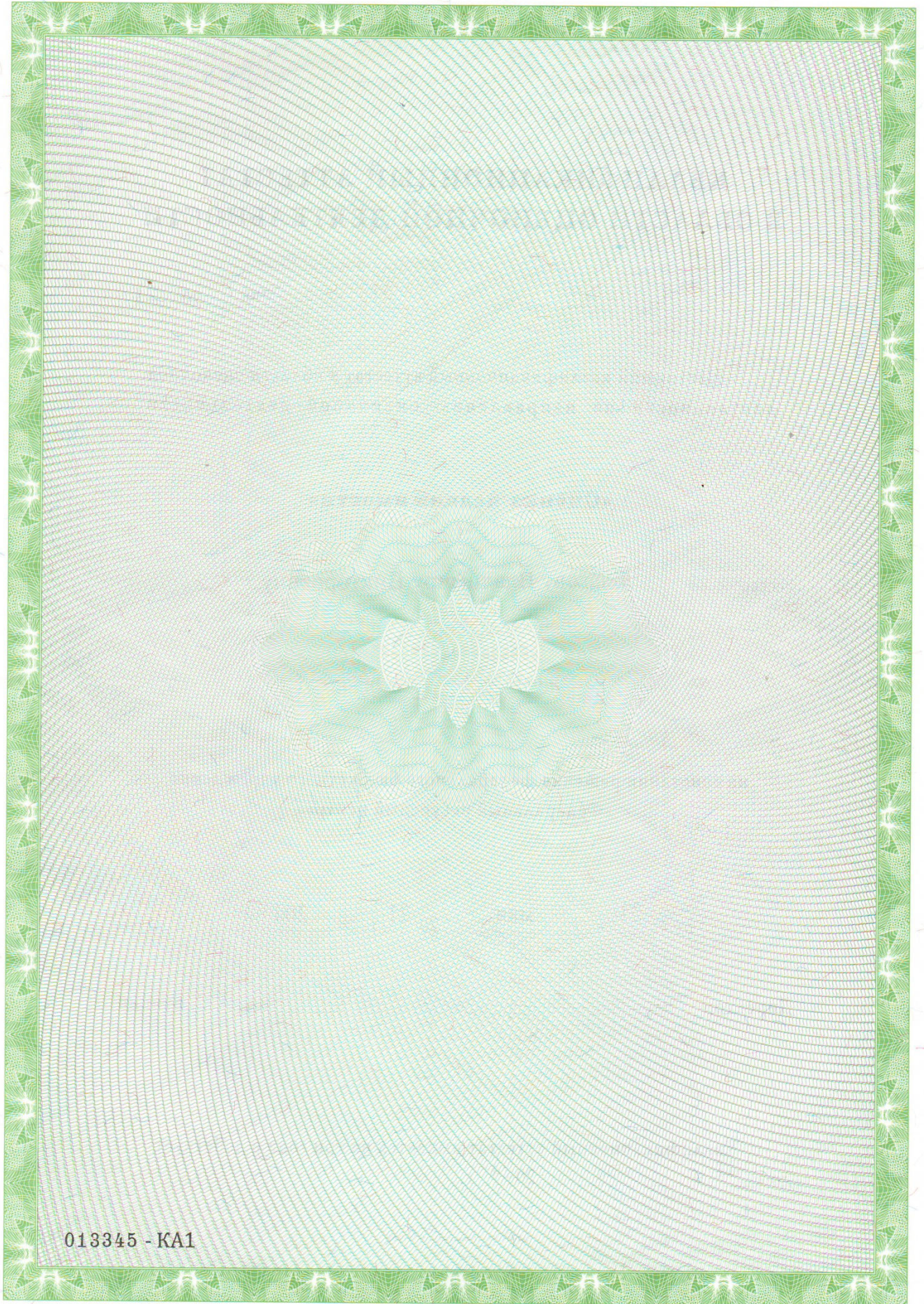
¹² С учетом округления.

14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.06.202г.
2. Кадастровый паспорт здания №К-В(ГКУ)/14-78156 от 11.02.2014г.
3. поэтажный план нежилого здания от 27.11.2013г.
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
11. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
12. Федеральный стандарт оценки №9 "Оценка для целей залога (ФСО №9)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №327.
13. основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
14. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО".
15. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости" .
16. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
17. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
18. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
19. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
20. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
21. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
22. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
23. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
24. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2021 г.
25. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2023 г.
26. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2022 г.
27. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
28. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
29. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
30. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru, <http://www.gipernn.ru/>, <http://vgsnn.ru/> и др.)

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).





013345 - KA1

ПОЛИС / ДОГОВОР № 54085/776/500006/22
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



г. Саров

«20» октября 2022 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» в лице ИП Бахарева Е.Н., действующего на основании Доверенности № 5619/20Н от 23.05.2020 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ **Благов Владимир Викторович**
Является членом профессионального объединения оценщиков РОО (СРО НКСО) 14.01.2008 г. реестровый номер 00703

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2023 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

| Страховая сумма, руб. | Страховая премия, руб. | Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X» |
|-----------------------|------------------------|--|
| 300 000,00 | 900,00 | |
| 500 000,00 | 1 250,00 | |
| 1 000 000,00 | 1 600,00 | |
| 3 000 000,00 | 2 050,00 | |
| 5 000 000,00 | 2 565,00 | V |
| 7 000 000,00 | 5 950,00 | |
| 10 000 000,00 | 8 000,00 | |
| 15 000 000,00 | 11 250,00 | |

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» или знака «X» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2022 г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признавшим Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения

Страховщик: 130000, Саровский ул. Шолохова, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru

Страхователь:

требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**ИСКЛЮЧЕНИЯ
ИЗ
СТРАХОВАНИЯ**

По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.
Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

**СТРАХОВОЕ
ПОКРЫТИЕ**

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);
- целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

**ПРАВА И
ОБЯЗАННОСТИ
СТОРОН**

Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б.
Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.
Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.

**ТЕРРИТОРИЯ
СТРАХОВАНИЯ**

Российская Федерация

**ПОРЯДОК
РАЗРЕШЕНИЯ
СПОРОВ**

Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.
В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-
НЫЕ
ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.
Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»**

Нижегородский филиал
Адрес почтовый: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Белинского 55А
607190, Нижегородская область,
г. Саров, ул. Герцена д.7
Тел:(831) 202-42-02
р/с 40701810301850000366
к/с 30101810200000000593
в АО «Альфа-Банк»
ИНН 7713056834,
БИК 044525593
КПП 752501001
Тел: (83130) 6-77-11
От имени СТРАХОВЩИКА



Бахарева Е.Н.,
М.П.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович**

Адрес:
607190, Нижегородская область, г. Саров, ул. Бессарабенко
д.1А, кв.34
Телефон/Факс/Е-mail - 37798, 30030, box_1969@mail.ru

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен

/Благов В.В./

Договор - первичный, - перезаключение Договора №: 54085/776/00046/21

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БЛАГОВ

Владимир Викторович

ИНН 525400215937

является членом


Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 10 мая 2007 года № 23-ч

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

115035, Москва, Софийская набережная, д.34 «В»; тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;
эл.почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

**Выписка № 00489 от 18 января 2008 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-
оценщиков» выдана по заявлению

Благова Владимира Викторовича

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

о том, что Благов Владимир Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая

(выдана по членству в саморегулируемой организации оценщиков)

организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

и (не) включен в реестр оценщиков 14 января 2008 года

(нужное подчеркнуть)

за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454829

Настоящий диплом выдан

Благогову
Давидовичу Викторовичу

в том, что он(а) с **22 февраля 2002** г. по **31 мая 2002** г.

прошел(а) профессиональную переподготовку по **Менеджменту**
интернет-маркетингу по специальности **свадебной организации и перевод-
готовки руководящих кадров** (МЦПС НКЯСУ)
по программе **«Профессиональная оценка и
аккредитация объектов и пров. собственности»**
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственной аккредитованной комиссией решением от **10.06.2002** г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Благогова**

Давидовича в сфере **оценки стоимо-**

сти **предприятия (бизнеса)**

наделение профессиональной деятельностью в сфере **оценки стоимо-**
сти предприятия (бизнеса)



Выдан в г. **Москва** в **2002** г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер **718**

ДПБ Р/рег.ст. 2002

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Нижегородский государственный университет
им. Н.И. Лобачевского»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

5 2 2 4 0 1 4 6 9 8 8 4

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Города
Нижегород

Дата выдачи
01 июля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
БЛАГОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ

с 20 мая 2015 года по 30 июня 2015 года

прошел(а) повышение квалификации в (на)
Нижегородском государственном университете
им. Н.И. Лобачевского
по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

за время обучения сдана(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

| Наименование | Объем | Оценка |
|------------------------------|----------|---------|
| Обязательные дисциплины | 72 часов | зачтено |
| Дисциплины по выбору | 32 часов | зачтено |
| Итоговый комплексный экзамен | | отлично |
| | | |
| | | |

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



Ректор

А.О. Грудинский

Секретарь

И.В. Ежеская


16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Помещение | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 26.06.2023г. | | | |
| Кадастровый номер: 52:55:0010009:1306 | | | |
| Номер кадастрового квартала: 52:55:0010009 | | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: 26.06.2023 | | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют | | | |
| Адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ с.Ореховец ул.Шоссейная д.25, помещение 2 | | | |
| Площадь, м2: 185.9 | | | |
| Назначение: Нежилое | | | |
| Имущество общего пользования: данные отсутствуют | | | |
| Наименование: Этаж № 1 | | | |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: данные отсутствуют | | | |
| Вид жилого помещения: данные отсутствуют | | | |
| Кадастровая стоимость, руб: не определена | | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 52:55:0010009:613 | | | |
| Виды разрешенного использования: данные отсутствуют | | | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют | | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | | |
| Особые отметки: данные отсутствуют | | | |
| Получатель выписки: Администрация Дивеевского муниципального округа (представитель правообладателя), Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области | | | |
|  | | | |
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | | | |
| ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | | |
| Сертификат: 30948797483CA8E1F07A347CFAD6FA78 | | | |
| Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | | | |
| Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | | | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |

Раздел 1 Лист 1


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

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| Помещение | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 |
| | Всего разделов: 3 |
| | Всего листов выписки: 4 |
| 26.06.2023г. | |
| Кадастровый номер: | 52:55:0010009:1306 |

| | | | |
|-----|---|--------------|--|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1 1.1.1 | Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 52:55:0010009:1306-52/286/2023-1 26.06.2023 13:29:00 |
| 3 | Документы-основания | 3.1 | Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, ограниченный прав, обременений объектов недвижимости, сделок с прилагаемыми документами (статья 15, 19 Закона), № КУВД-001/2023-25931127, выдан 20.06.2023 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Постановление "О преобразовании объекта", № 773, выдан 07.06.2023, Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области |
| 4.1 | вид: | | Аренда |
| | дата государственной регистрации: | | 26.06.2023 13:29:00 |
| | номер государственной регистрации: | | 52:55:0010009:1306-52/286/2023-2 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 21.07.2020 по 20.07.2025 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Администрация Дивеевского муниципального района Нижегородской области, ИНН: 5216000958, ОГРН: 1025202198361 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | | Договор аренды объекта недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Дивеевского муниципального района Нижегородской области, № 04-20, выдан 21.07.2020 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | инициалы, фамилия |
| | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | Сертификат: 3094B797483A8E1F07A347CFAD66A78 | |
| | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ | |
| | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | |
| | Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

| Помещение | | | |
|---------------------------------------|--|--------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 26.06.2023г. | | | |
| Кадастровый номер: 52:55:0010009:1306 | | | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой; | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной; | | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке; | | |
| 5 | Заявленные в судебном порядке права требования; | данные отсутствуют | |
| 6 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права; | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд; | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя; | данные отсутствуют | |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости; | отсутствуют | |



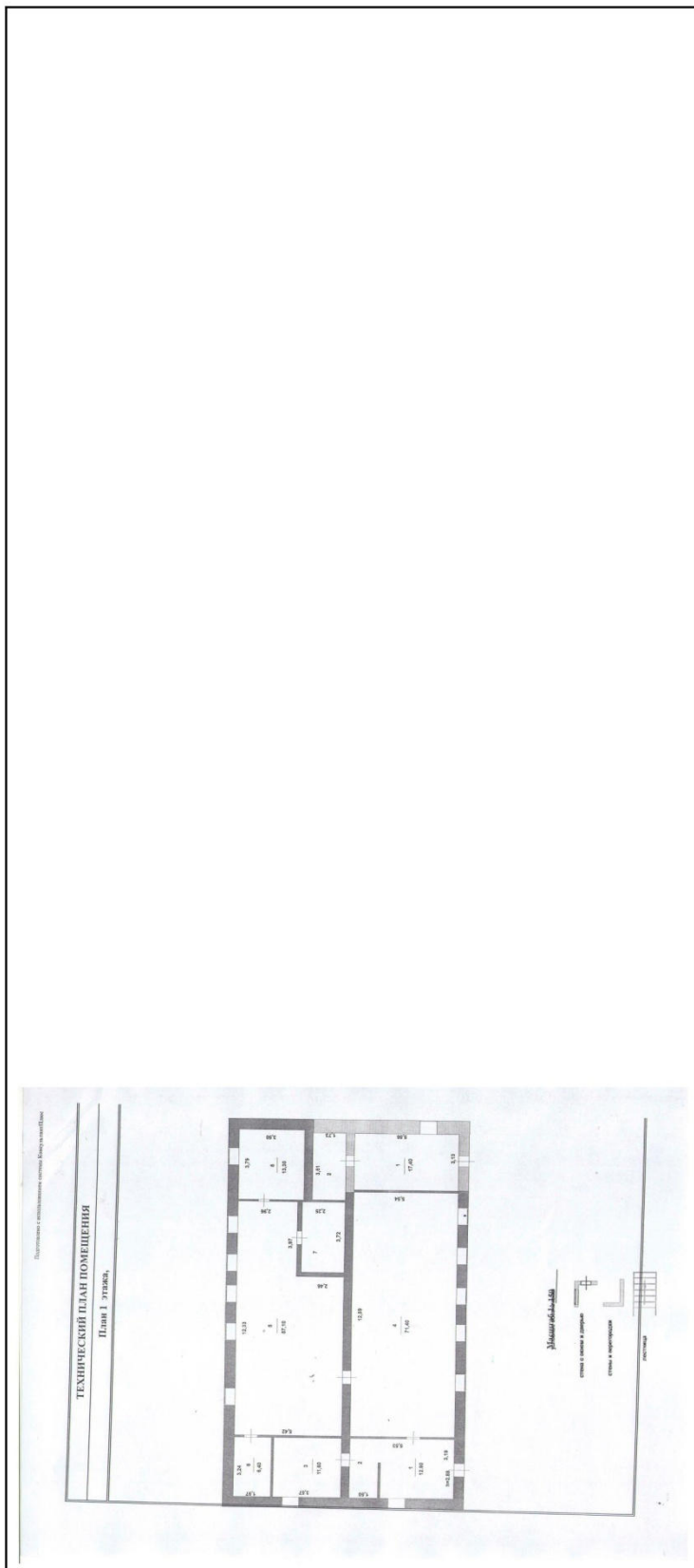
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A347CFAD6FA78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 26.06.2023г. | | | |
| Кадастровый номер: 52:55:0010009:1306 | | | |
| | | Номер этажа (этажей): 1 | |



Масштаб 1:100

| | | | |
|-------------------------------|--|--|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | |
| | | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | | Сертификат: 3094B797483A8E1F07A347CFAD86A78 | |
| | | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ | |
| | | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | |
| | | Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |
| | | ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ



309487974834861603476740687478
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
СТАТИСТИКИ
10.08.2023 14:02:10
Клиент: И.И. Иванов
Контрагент: ООО "Иванов"
Клиентский ЗП:
СДПР:

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|---|--|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) | |
|---|--|

| | |
|--|-------------------|
| "11" февраля 2014 г. № К-В(ГКУ)/14-78156 | |
| Кадастровый номер: | 52:55:0010009:613 |
| Номер кадастрового квартала: | 52:55:0010009 |
| Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): | — |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|----|---|--|-----------------------------|---------------------|
| 1 | Местоположение: | Нижегородская область, р-н Дивеевский, с Ореховец, ул Шоссейная, д 25 | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь | 209.6 | кв.м |
| | | (тип) | (значение) | (единица измерения) |
| | степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | — | | |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Этажность: | 1 | — | |
| | | количество этажей | количество подземных этажей | |
| 5 | Материал стен: | Кирпичные | | |
| 6 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | 1985 | | |
| 7 | Кадастровая стоимость (руб.): | 3172069.6 | | |
| 8 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | — | | |
| 9 | Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: | 06691 | | |
| 10 | Особые отметки: | — | | |
| 11 | Наименование органа кадастрового учета: | филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области (Межрайонный отдел №8) | | |

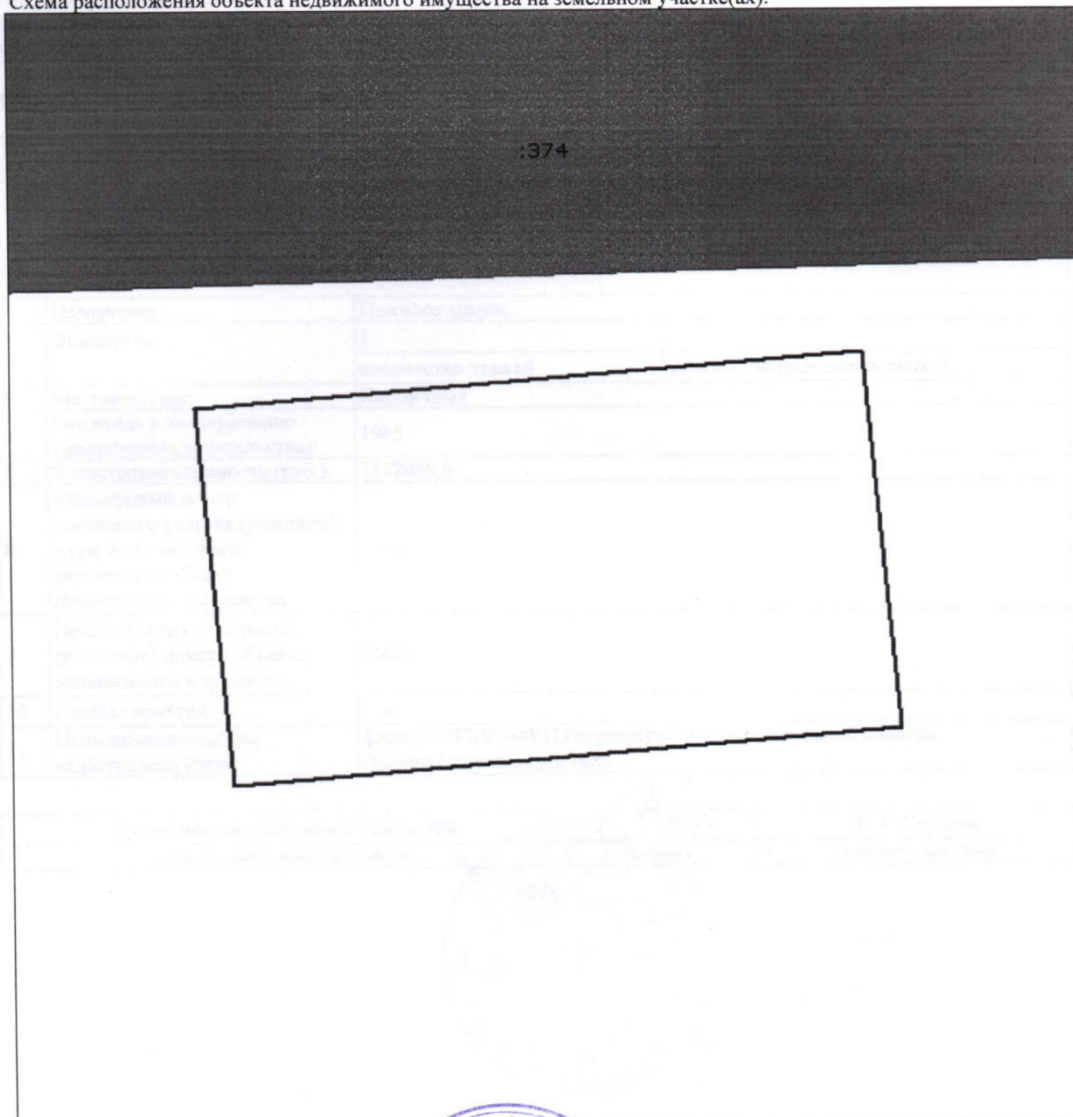
| | | |
|---|---|--------------------------------------|
| Начальник межрайонного отдела №8 (полное наименование должности) |  (подпись) | И. А. Суркова (инициалы, фамилия) |
|---|---|--------------------------------------|



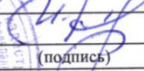
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|--|-------------------|---------------|---|
| Здания | | | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | | | |
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
| "11" февраля 2014 г. № К-В(ГКУ)/14-78156 | | | |
| Кадастровый номер: | 52:55:0010009:613 | | |

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



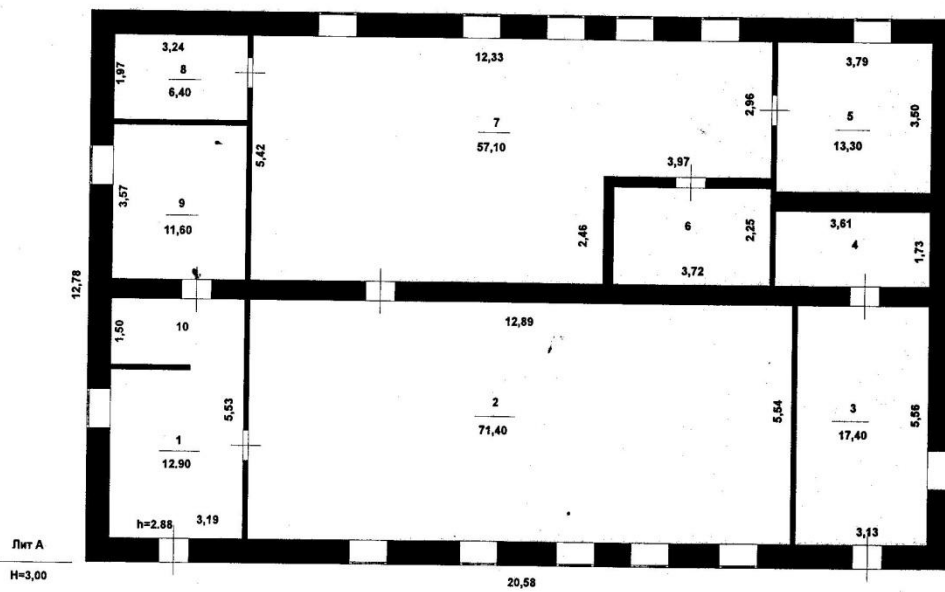
Масштаб 1: 200

| | | |
|---|--|--------------------------------------|
| Начальник межрайонного отдела №8 (полное наименование должности) |  (подпись) | И. А. Суркова (инициалы, фамилия) |
|---|--|--------------------------------------|



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Литера А, этаж 1



| | | | | | |
|--------------------------------|----------------|---|--|---------|---------|
| Наименование ОТИ | | КП НО НИЖТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ДИВЕЕВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ | | | |
| Поэтажный план нежилого здания | | | | | |
| <i>Будра</i> | Бударагина В.Ф | Дата 27.11.2013 | Адрес объекта Дивеевский р-н, Ореховец с, Шоссейная ул д.25 | Лист | 1 |
| | | | | Листов | 1 |
| | | | | Масштаб | М 1:100 |

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).

Предложения к аренде (аналоги для доходного подхода)

Аналог 1

https://www.avito.ru/diveevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_230_m_1796492524


Avito Все категории Поиск по объявлениям Саров Найти

Саров · Сдам · Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 230 м²

99 000 Р в месяц ▾
430 Р в месяц за м², залог 99 000 Р
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 910 007-14-08

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Ещё сдаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Олег
Компания
На Авито с февраля 2016

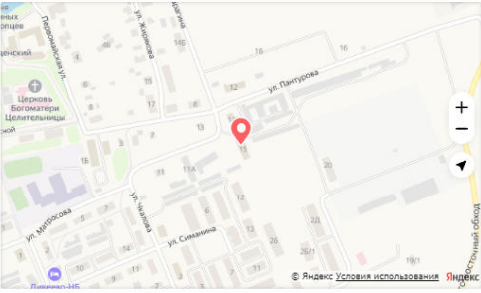
5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы Отделка: офисная
Общая площадь: 230 м² Тип аренды: прямая
Этаж: 1

Расположение

Нижегородская область, Дивеевский р-н, сельское поселение Дивеевский сельсовет, с. Дивеево, ул. Чкалова, 15 [Скрыть карту](#)



Описание

Сдаётся в аренду помещение. 1й этаж здания Дивеево РАЙГАЗ. Помещение новое, все условия, свет, вода, газ. Готовы рассмотреть нужную вам квадратуру. Квадратный метр 450 рублей.

О здании

Тип здания: бизнес-центр Парковка: в здании, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Удалённость от дороги: первая линия

№ 1796492524 · 9 января в 10:05 · 1067 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Соблюдать

Саров · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам · Здание

Здание, 207 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

100 000 Р в месяц

483 Р в месяц за м², без залога
или предложите свою цену

8 986 741-13-99

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

[Ещё сдаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

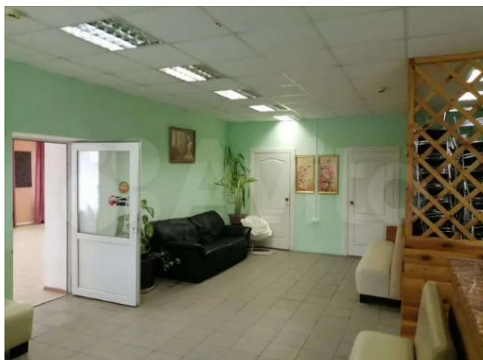
Алексей Кайнов

Арендодатель
На Авито с января 2021



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 207 м²

Аренда части: возможна

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: чистовая

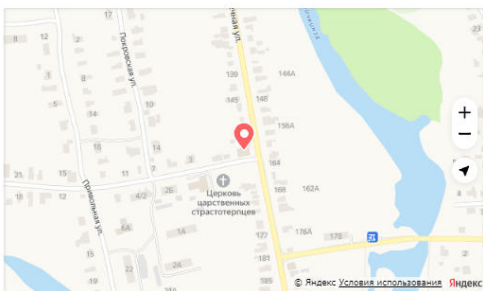
Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Расположение

Нижегородская область, село Дивеево, Заречная улица, 157

[Скрыть карту](#)



[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

[Ещё сдаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Алексей Кайнов

Арендодатель
На Авито с января 2021



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Сдам помещение в аренду 207.7м кв под магазин или кафе

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

№ 2110252170 · 10 января в 15:40 · 607 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Саров · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офисное помещение

Офис, 22 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



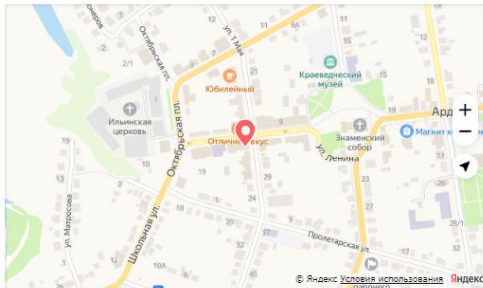
О помещении

Общая площадь: 22 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Платежи включены: коммунальные

Расположение

Нижегородская область, рабочий поселок Ардатов, улица Ленина, 6 [Скрыть карту](#)



Описание

Сдается помещение в центре поселка, есть свет, вода, канализация, возможен выкуп

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице, бесплатная

№ 2635507330 · 26 января в 17:34 · 186 просмотров (+1 сегодня)

Пожалуйста

10 000 Р в месяц

5 455 Р в год за м², залог 10 000 Р
или предложите свою цену

8 910 121-78-36

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Ещё свежее? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга
Арендодатель
На Авито с февраля 2020

Подписаться на продавца

10 000 Р в месяц

5 455 Р в год за м², залог 10 000 Р
или предложите свою цену

8 910 121-78-36

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Ещё свежее? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга
Арендодатель
На Авито с февраля 2020

Подписаться на продавца

Аналог 4



https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_ardatov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_280_m_1435340369

Avito Все категории Поиск по объявлениям Сервис Найти

Ардатов Сдам Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 280 м²

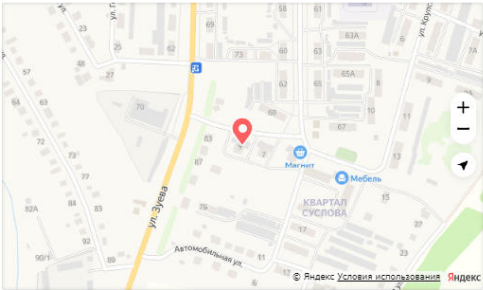
Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 280 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Расположение
Нижегородская область, Ардатовский р-н, городское поселение рабочий поселок Ардатов, рабочий пос. Ардатов, квартал Суслова, 9



Описание
Сдам в Аренду или продам торговое Помещение под любые цели, торговля, офис, общепит.

О здании
Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице

№ 1435340369 - 11 января в 14:17 - 2888 просмотров (+2 сегодня) Пожаловаться

400 Р в месяц за м²

400 Р в месяц за м², без залога или предложите свою цену

8 987 743-22-97

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Ещё свежее? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

алексей
Арендодатель
На Авито с июня 2013

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

400 Р в месяц за м²

400 Р в месяц за м², без залога или предложите свою цену

8 987 743-22-97

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Ещё свежее? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

алексей
Арендодатель
На Авито с июня 2013

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Аналог 5.

https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_ardatov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_177_m_2730448466

Ардатов Сдам Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 177 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О помещении

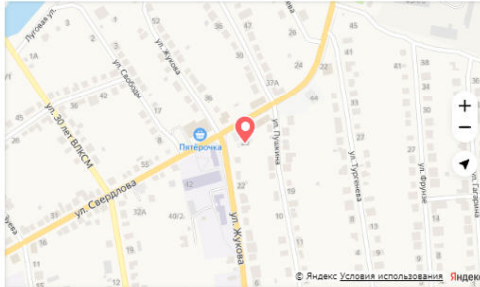
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 177 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 2

Высота потолков: 280 м
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Расположение

Нижегородская область, Ардатовский муниципальный округ, рабочий пос. Ардатов, ул. Жукова, 28

Скрыть карту



Описание

Сдаётся помещение от собственников
По всем вопросам обращайтесь в сообщения или по номеру телефона. Рассмотрим разные варианты, готовы к сотрудничеству. Так же есть помещение в этом же здании на втором этаже 125 м².
На фотографии представлено помещение площадью 52 м².

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице, бесплатная

№ 2730448466 · 29 января в 15:54 · 389 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться

450 ₺
в месяц за м²

450 ₺ в месяц за м², без залога
или предложите свою цену

8 910 007-28-79

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Ещё сдаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Любовь
Арендодатель
На Авито с января 2021
Экологический вклад -22 кг CO₂

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

450 ₺
в месяц за м²

450 ₺ в месяц за м², без залога
или предложите свою цену

8 910 007-28-79

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Ещё сдаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Любовь
Арендодатель
На Авито с января 2021
Экологический вклад -22 кг CO₂

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Предложения к продаже (аналоги для сравнительного подхода).

Аналог 1.

https://www.avito.ru/voznensenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemlya_svobodnogo_naznacheniya_9420_m_2474352983



Avito Все категории Поиск по объявлениям **Найти** Саратов

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Здание и земля (свободного назначения), 9420 м²

4 800 000 ₽ 510 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 910 880-99-26

Оптовая компания
4,7 ★★★★★ 19 отзывов
Компания
На Avito с февраля 2019
Реквизиты проверены

40 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина Николаевна


О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 9420 м²
Этаж: 2

Отделка: без отделки
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Расположение

Нижегородская область, Вознесенский р-н, городское поселение Вознесенское, рабочий пос. Вознесенское, Восточная ул., 12 [Скрыть карту](#)



Описание

Продается здание и прилегающая территория р.п. Вознесенское ул. Восточная 12а/1. Кирпичное 2-х этажное здание свободного назначения, ж/б перекрытия, общая площадь территории 9420 кв. м.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: административное здание

Удаленность от дороги: вторая линия и дальше
Парковка: на улице

№ 2474352983 · 15 августа в 14:42 · 1277 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Аналог 2.

https://www.avito.ru/lukoyanov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_413.5_m_s_zemelnym_uchastkom_3000_m2_3244846199

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратов

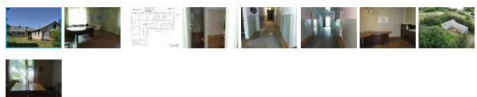
Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание 413.5 м² с земельным участком 3000 м²

948 269 ₽

2 293 ₽ за м²
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 910 131-70-22

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агrofирма Итманово

Частное лицо

На Avito с декабря 2022

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 413.5 м²

Отделка: офисная

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

8 910 131-70-22

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агrofирма Итманово

Частное лицо

На Avito с декабря 2022

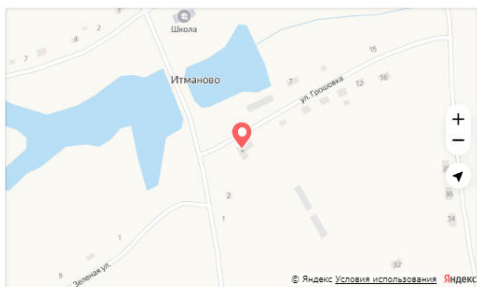
3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Нижегородская область, Гагинский муниципальный округ, с. Итманово, ул. Грошовка, 4

Скрыть карту



Описание

Цена в объявлении не является ценой продажи (указана согласно оценки рыночной стоимости). ООО Агrofирма "Итманово" (с. Итманово, ул. Грошовка, д. 4) реализует административное (нежилое) здание общей площадью 413.5 кв. м. (кад. номер 52:49:1200010:429) с земельным участком общей площадью 3000 кв. м., категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для ведения уставной деятельности. Здание 1998 года постройки, газовое отопление (собственная котельная в здании), вода, канализация, электроэнергия, телефонная связь и интернет подключены. К зданию имеются комнаты отдыха. Площадь кабинетов на схеме.

Цену вы предлагаете сами!!! Предложенная цена будет являться минимальной ценой при проведении аукциона на пожение на электронной торговой площадке. Документация о сборе предложений размещена на ЭТП Аукционный конкурсный дом! Будем рады видеть вас среди своих покупателей! В аукционе могут участвовать как физические, так и юридические лица.

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агrofирма Итманово

Частное лицо

На Avito с декабря 2022

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: нет

Тип здания: административное здание

№ 3244846199 - 17 августа в 18:24 - 73 просмотра (+10 сегодня)

Пожалуйста

Аналог 3.

https://www.avito.ru/pervomaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-bytovoe_zdanie_358_m_20_sotok_330669321

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Сервис

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Производственно-бытовое здание, 358 м², 20 соток

4 500 000 Р

8 958 728-68-27

Написать сообщение Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продано? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ООО ФПК Консульт
Компания
На Авито с февраля 2012
Завершено 117 объявлений

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Петр Иванович

8 958 728-68-27

Написать сообщение Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продано? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ООО ФПК Консульт
Компания
На Авито с февраля 2012
Завершено 117 объявлений

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Петр Иванович

О здании

| | |
|-----------------------------------|---|
| Вход: с улицы | Отделка: без отделки |
| Отдельный вход: есть | Мощность электросети: 10 кВт, можно увеличить |
| Общая площадь: 358 м ² | Отопление: нет |
| Высота потолков: 3.6 м | Тип сделки: продажа |

Расположение

Нижегородская область, Первомайск, ул. Тимирязева, 16 [Скрыть карту](#)

Описание

Продается нежилое здание общей площадью 358 кв.м. на собственном участке 20 соток.

ЛОКАЦИЯ: г. Первомайск ул. Тимирязева, д.18. Здание располагается на въезде в город, промышленная зона.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ: кирпичное, 2-х этажное, на фундаменте железобетонные блоки (3 ряда), бетонные полы. Высота потолков – 6 метров. Внутри часть помещения имеет два уровня: на втором уровне располагается комната отдыха, складское и хозяйственное помещение. Потолок железобетонные плиты, крыша коньковая, покрыта шифером, не течет!

В здании три входные группы: железные ворота размером 3,40м x 2,60м для въезд грузового транспорта, железные ворота размером 2,10м x 2,50м. Еще одна входная группа заложена кирпичом (ворота сняты, лежат на складе).

КОММУНИКАЦИИ: к зданию проложен подземный электрический кабель, мощностью 10 кВт (возможно увеличить). Электропровода полностью разведена в здании, 5 люминисцентных фонарей для освещения внутреннего пространства. Центральный водопровод (трубопровод пластик 50-й трубой). Газ проходит рядом с участком.

Есть возможность подключения к центральному водопроводу на расстоянии 50 метров от границы земельного участка. Отопление в здании отсутствует.

ТЕРРИТОРИЯ: Участок ухоженный, ровный, вся территория опорожена забором, железом и сеткой рабица. Имеется два въезда на территорию с воротами. Установлено видеонаблюдение, хорошее уличное освещение с датчиком включения в ночное время.

РАНЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ: в здании было производство по изготовлению бордюрного камня и тротуарной плитки.

ПО ДОКУМЕНТАМ: здание нежилое, 2-х этажное, производственно - бытовое. Земли категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для производственных целей. Кадастровый номер земли 52:56:0600002:014, здание 52:56:0600002:046.

Посмотр в любое время по предварительному звонку.

О здании

| | |
|----------------------------|---|
| Готовность: в эксплуатации | Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта |
| Тип здания: другой | |

№ 330669321 · 5 августа в 13:14 · 287 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Аналог 4.

https://www.avito.ru/lukoyanov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_95.6_m_2779852715



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Саров

РОСГОССТРАХ

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"

На Авито с мая 2018

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

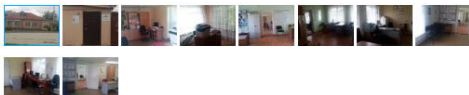
Свободного назначения, 95.6 м²

1 450 000 ₽

15 167 ₽ за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 958 715-68-26

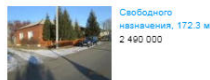
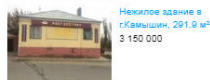


ПАО СК "РОСГОССТРАХ"
Компания
На Авито с мая 2018
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"
Непрофильные активы компании
Росгосстрах



О помещении

Вход: со двора

Отделка: офисная

Общая площадь: 95.6 м²

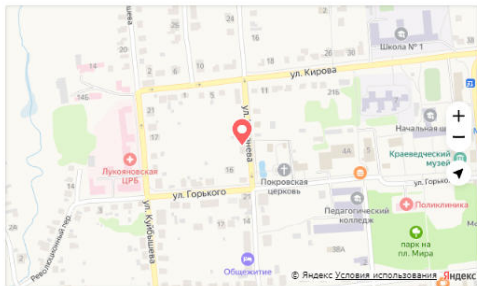
Этаж: 1

Тип сделки: продажа

Расположение

Нижегородская область, Лукояновский муниципальный округ,
Лукоянов, ул. Куманева, 18

Скрыть карту



1 450 000 ₽

15 167 ₽ за м²

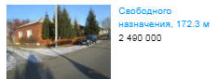
8 958 715-68-26

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"
Компания
На Авито с мая 2018
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"
Непрофильные активы компании
Росгосстрах



111 объявлений компании

Описание

Продам нежилое помещение Свой газовый котел. Центральное водоснабжение и канализация отсутствуют. Земельные отношения не оформлены. Собственник ПАО СК "Росгосстрах". Звонить с 09.00 до 18.00 ч. по Мск. времени.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: другой

№ 2779852715 - 16 августа в 09:08 - 904 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Саров

РОСГОСТРАХ

ПАО СК "РОСГОСТРАХ"

На Avito с мая 2018

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Офис, 48.5 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

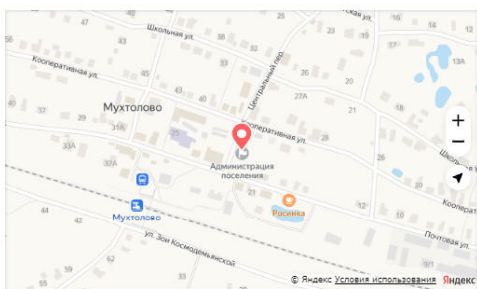
Общая площадь: 48.5 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа

Расположение

Нижегородская область, Ардатовский муниципальный округ, рабочий пос. Мухтолово, Центральный пер., 1А

Скрыть карту



Описание

Продам нежилое помещение расположенное на первом этаже с отдельным входом. Центральное отопление, водоснабжение, канализация. Звонить с 09.00 до 18.00 ч. по Мск времени. Собственник ПАО СК "Росгострах".

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: административное здание
Парковка: на улице

№ 2780204354 - 16 августа в 11:43 - 309 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

660 000 ₽

13 608 ₽ за м²

8 958 715-68-26

ПАО СК "РОСГОСТРАХ"

Компания

На Avito с мая 2018

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

ПАО СК "РОСГОСТРАХ"

Непрофильные активы компании
Росгострах



Офис, 63 м²
1 481 000



Нежилое здание в г. Камышин, 291.9 м²
3 150 000



Свободного назначения, 172.3 м²
2 490 000

Сообщения

660 000 ₽

13 608 ₽ за м²

8 958 715-68-26

ПАО СК "РОСГОСТРАХ"

Компания

На Avito с мая 2018

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

ПАО СК "РОСГОСТРАХ"

Непрофильные активы компании
Росгострах



Офис, 63 м²
1 481 000



Нежилое здание в г. Камышин, 291.9 м²
3 150 000



Свободного назначения, 172.3 м²
2 490 000

111 объявлений компании