



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
объекта недвижимости – нежилого здания склада,
расположенного по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район
от восточной границы с.Конново 120 м. на северо-восток, участок 4,
кадастровый номер 52:55:0020008:439.
(Расчет арендной платы).

№ 210225/01



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: 04 февраля 2025 года.

Дата составления отчета: 21 февраля 2025 года.

г. Саров
2025

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.	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	11
5.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
5.1.	Основные термины и определения.....	12
5.2.	Общие положения об оценке рыночной стоимости.....	13
5.3.	Анализ прав на объект оценки.....	15
5.4.	Выбор вида стоимости.....	16
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.....	17
7.	АНАЛИЗ РЫНКА.....	21
7.1.	Макроэкономическая ситуация.....	21
7.2.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2024г.....	23
7.3.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	26
7.4.	Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.....	27
7.5.	Выводы по анализу рынка недвижимости.....	30
8.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	30
9.	ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	31
9.1.	Сравнительный подход.....	31
9.2.	Затратный подход.....	31
9.3.	Доходный подход.....	32
9.4.	Обоснование выбора подхода.....	32
10.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
10.1.	Методика расчетов.....	33
10.2.	Выбор аналогов.....	34
10.3.	Выбор единицы сравнения.....	34
10.4.	Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов.....	34
10.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	37
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ.....	40
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	40
13.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	41
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Информация об оценщике).....	42
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация по объекту оценки).....	50
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).....	53

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №09-25 от 04 февраля 2025г., нами были проведены работы по расчету арендной платы за право пользования нежилым зданием (склад), расположенным по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, от восточной границы с.Конново 120м. на северо-восток, участок 4, кадастровый номер 52:55:0020008:439.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 04.02.2025года.

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 оценочной деятельности, действующими на территории Российской Федерации.

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **размер арендной платы за использование площадей указанного выше объекта недвижимости по состоянию на 04 февраля 2025 года составляет (без учета НДС и коммунальных услуг):**

21 717,00 (Двадцать одна тысяча семьсот семнадцать) рублей в месяц

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

Отчет составлен на 57 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Право пользования объектом недвижимости в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право пользования нежилым зданием, расположенным по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, от восточной границы с.Конново 120м. на северо-восток, участок 4. Нежилое здание Кадастровый номер – 52:55:0020008:439. Назначение – нежилое здание (склад). Этажность – 1. Материал стен – легкие панели, металл. Кровля металлическая. Общая площадь – 1441,3 м ² . Год постройки – 1976 г. Состояние здания – удовлетворительное, желательно проведение ремонта Коммуникации - нет.
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник – Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №09-25 от 04 февраля 2025г.
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночного размера арендной платы для заключения договора аренды.
Ограничения (обременения) прав	Нет информации
Дата определения стоимости	04 февраля 2025 года.
Дата составления отчета	21 февраля 2025 года.
Дата осмотра	04 февраля 2025 года.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
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 СРО НКСО
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Заданием на оценку.
Результаты расчетов (без учета коммунальных платежей и без НДС)	
Сравнительный подход	21 717,00 рублей в месяц
Затратный подход	Не использовался
Доходный подход	Не использовался
Итоговая величина рыночной обоснованной арендной платы	21 717,00 рублей в месяц

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт №09-25 от 04 февраля 2025г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благовым Владимиром Викторовичем и Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

3.2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Право пользования объектом недвижимости в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.
Информация, идентифицирующая объект оценки	Право пользования нежилым зданием, расположенным по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, от восточной границы с.Конново 120м. на северо-восток, участок 4. Нежилое здание Кадастровый номер – 52:55:0020008:439. Назначение – нежилое здание (склад). Этажность – 1. Год постройки – 1976 г. Материал стен – легкие панели, металл. Кровля металлическая. Общая площадь – 1441,3 м ² . Состояние здания – удовлетворительное, желательно проведение ремонта Коммуникации - нет.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	В составе объекта оценки один объект недвижимости: 1. Нежилое здание (Кадастровый номер – 52:55:0020008:439, каркасное, общая площадь 1441,3 м ²)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<u>Документы с характеристиками объекта оценки:</u> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-32781764 от 01.02.2024г. (на здание)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Права на объекты оценки: собственность. Вид оцениваемого права: право пользования. Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
Инвентарный номер	Не предоставлен
Остаточная стоимость	Не предоставлен
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 04.02.2025г.
Цель оценки	Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки (заключение договора аренды). Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Предпосылки стоимости	1 Предполагается сделка с объектом (гипотетическая)
	2 Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
	3 Дата оценки – 04.02.2025г.
	4 Предполагаемое использование объекта – текущее использование (наиболее эффективное использование)
	5 Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Вид стоимости	Рыночная стоимость

Параметр	Значение
<i>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки</i>	Право пользования.
<i>Ограничения в отношении источников информации и объема исследования</i>	Отсутствуют
<i>Особенности проведения осмотра объекта оценки</i>	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика
<i>Форма составления отчета об оценке</i>	На бумажном и электронном носителе
<i>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</i>	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов не должен содержать НДС и коммунальных платежей.
<i>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</i>	Отсутствуют
<i>Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению</i>	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
<i>Дата оценки</i>	04.02.2025 г.
<i>Дата обследования объекта оценки</i>	04.02.2025 г.
<i>Дата составления отчета</i>	21.02.2025 г.
<i>Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки</i>	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
<i>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</i>	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
<i>Специальные допущения</i>	Отсутствуют
<i>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</i>	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 последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 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

Параметр	Значение
	вопросы соответствующего характера. - 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. - 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. - 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. - Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. - 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. - В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. - Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. - 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 – 210225/01

Дата составления отчета об оценке – 21.02.2025 г.

3.4.Применяемые стандарты оценки.

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

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 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.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- 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	
Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области 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) № 54085/776/50004/24, выданный организацией: АО "Альфастрахование". Период страхования с 26.10.2024 по 26.10.2025. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 037432-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 30.05.2024 по 30.05.2027
Почтовый адрес оценщика	Нижегородская обл, г Саров, ул Бессарабенко, д 1А, кв 34
Номер контактного телефона	+79087620798
Адрес электронной почты	box_1969@mail.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	нет
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	25 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.

Наименование информации	Источник получения информации
Анализ рынка недвижимости	Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30), информация администрации Дивеевского муниципального района Нижегородской области
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. Производственно-складская 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 №КУВИ-001/2024-32781764 от 01.02.2024г. (на здание)

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. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процесс написания настоящего отчета включал следующие этапы.

1. Анализ характеристик объекта оценки и характеристик недвижимости.
2. Анализ сегмента, к которому относится объект оценки.
3. Анализ способа наилучшего использования объекта оценки.
4. Выбор подходов для определения величины рыночной стоимости объекта оценки.
5. Определение величины стоимости объекта оценки методами Сравнительного подхода.
6. Определение величины стоимости объекта оценки методами Доходного подхода.
7. Согласование результатов, полученных в результате использования методов различных подходов, для получения итоговой величины рыночной величины арендной платы.

-
8. Комментарии к величинам годовой арендной платы и права собственности площадей.
 9. Составление отчета об оценке.

5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Основные 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 источникам¹, 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.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской

¹ 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)».

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.

Дата оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта.

Срок экспозиции объекта оценки (маркетинговое время) – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

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

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», используемом в настоящем отчете, понимается расчетная денежная сумма, по которой продавец, обладающий полной информацией о стоимости имущества и не обязанный его реализовывать, согласен был бы реализовать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобретать, согласен был бы его 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 объект предлагается на рынке для реализации, 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.

Потребительская стоимость.

«Этот тип стоимости делает акцент на том вкладе, который собственность вносит в стоимость того предприятия, частью которого она является, без учета наиболее эффективного использования этой собственности или величины денежной суммы, которая могла бы быть получена от ее продажи. Потребительская стоимость представляет собой ценность, которую конкретная собственность имеет для конкретного пользователя при конкретном варианте использования, и, следовательно, относится к нерыночной сфере».

Специальная стоимость.

«Термин, относящийся к экстраординарным добавкам к рыночной стоимости. Специальная стоимость может возникнуть, например, благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта недвижимости с некоторым другим объектом недвижимости – например, территориально примыкающим к рассматриваемому объекту. Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может иметь смысл скорее для определенного владельца или пользователя, либо потенциального владельца или пользователя, нежели для рынка в целом; то есть, она применима к покупателю, имеющему особый интерес.

Специальная Стоимость может иметь прямое отношение к Стоимости Действующего Предприятия. Оценщик должен позаботиться о том, чтобы отделить такие подходы от Рыночной Стоимости и оговорить все сделанные им допущения»².

² МСО, п.3.11.

5.3. Анализ прав на объект оценки

Информация о правах приведена в п.3.2 настоящего отчета.

Стоимость объектов 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 собственник³.

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

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.

³ ГК РФ

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, изъятые 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 ограничено оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом⁴.

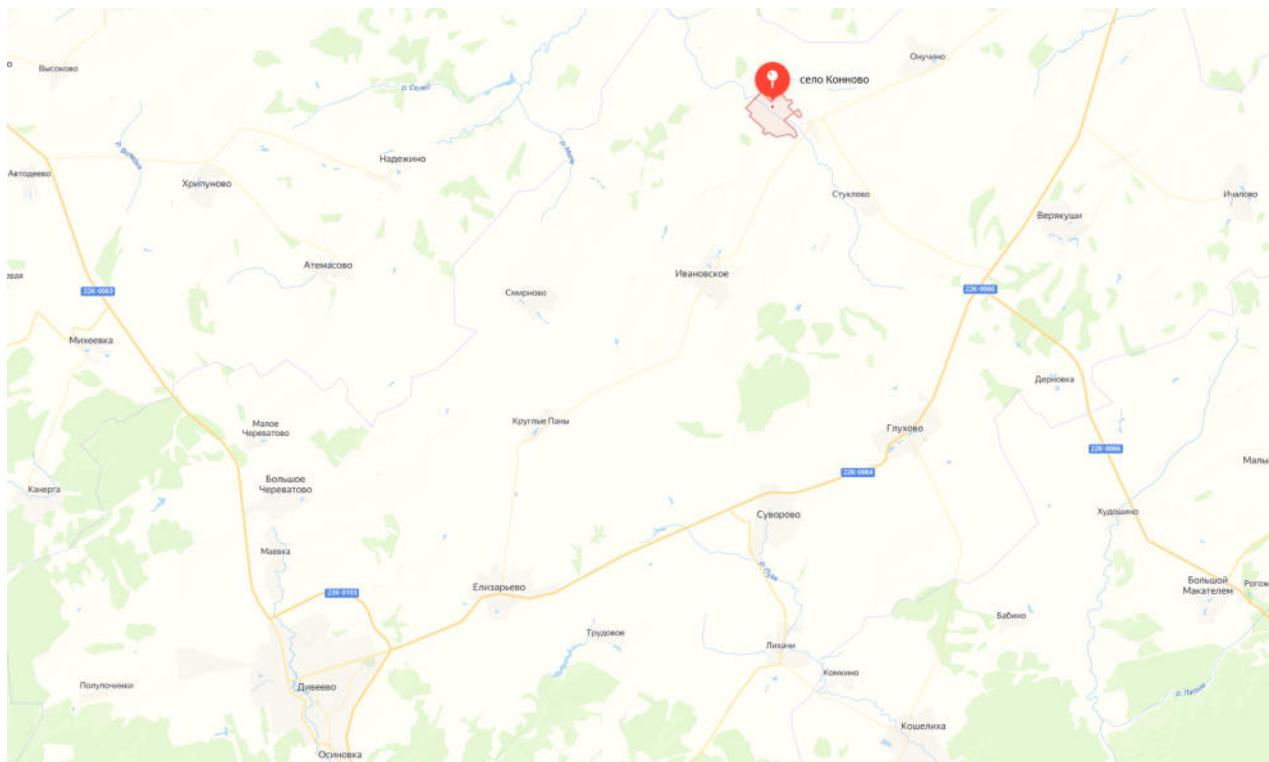
5.4. Выбор вида стоимости

Проанализировав материал, изложенный в п.п. 5.1-5.3, оценщик пришел к выводу, что видом стоимости, определяемой в отчете на основе законодательных актов и профессиональных стандартов оценки (стандартов НКСО), будет являться «рыночная стоимость».

⁴ ГК РФ статья 129, п.п. 1 и 2

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

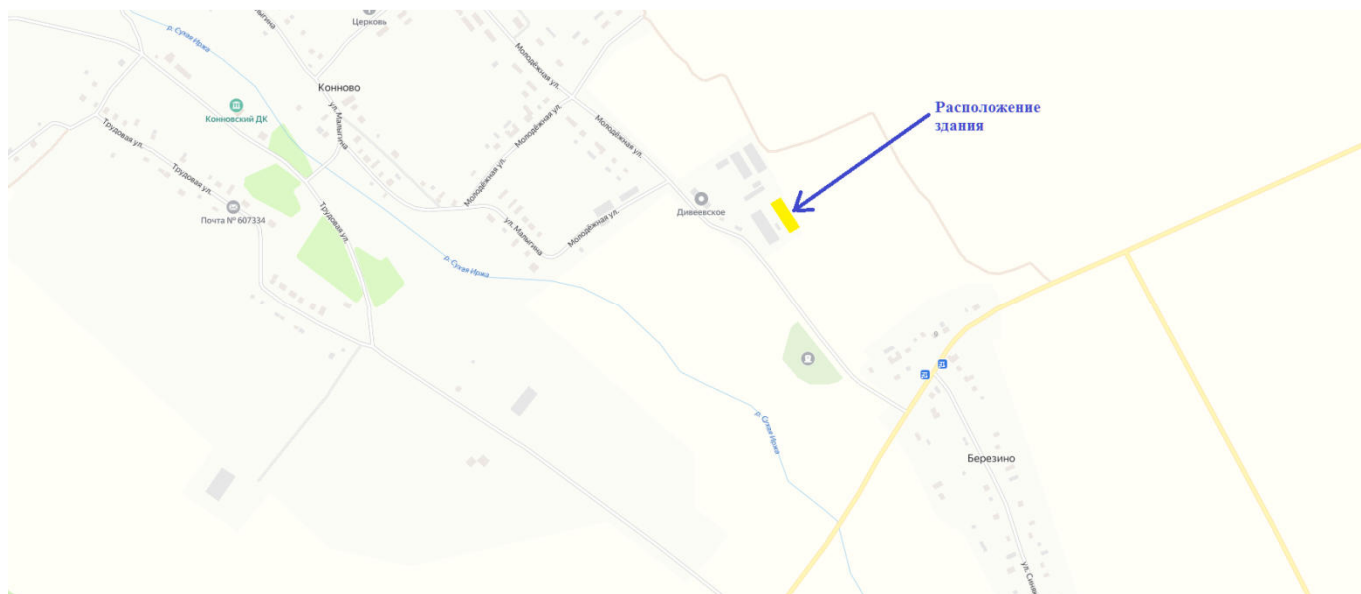
Нежилое здание, для которого проводится расчет арендной платы, расположено по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, от восточной границы с.Конново 120 м. на северо-восток, участок 4.



Село Конново Дивеевского района находится на юге Нижегородской области, на расстоянии 25 км к северо-востоку от села Дивеево и 35 км к юго-западу от города Арзамас.

Село Конново расположено в стороне от шоссе Арзамас-Дивеево. К селу ведут дороги местного значения, находящиеся в удовлетворительном состоянии. Население села Конново немногочисленно (около 400 человек). Основное занятие местного населения – сельское хозяйство. Большая часть населения занята на предприятиях села Дивеево и города Арзамас.

Здание расположено на северо-восточной окраине Села, рядом с автодорогой, по которой въезжают в село.



Расположение здания на карте села Конново.

Здание расположено на территории ранее существовавшего сельхозпредприятия. Территория застроена зданиями с сооружениями сельскохозяйственного назначения.

На территории расположения здания имеется линия электропередач. Другие коммуникации расположены от здания на значительном расстоянии.

Объектом оценки является право пользования нежилым зданием. Здание расположено на земельном участке (земельный участок не является объектом оценки в рамках настоящего отчета).

Земельный участок.

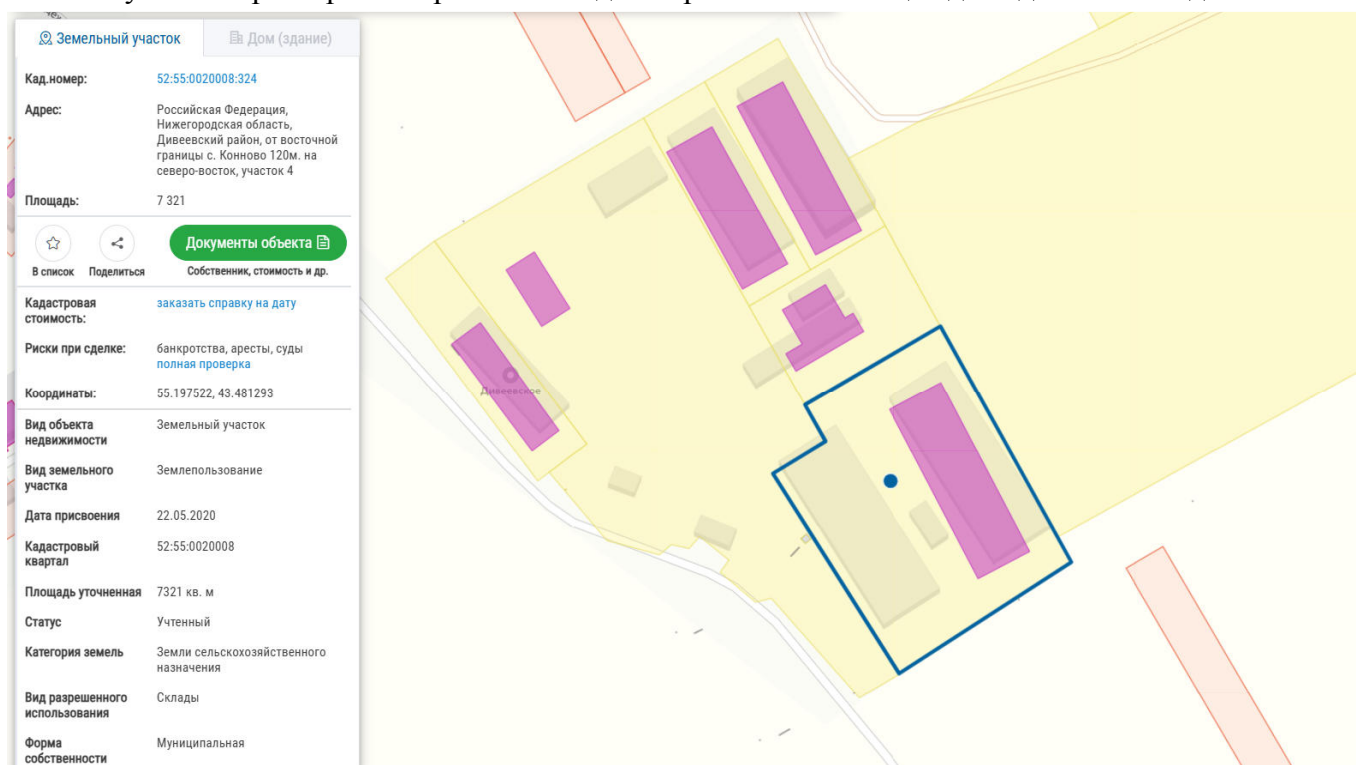
Кадастровый номер: 52:55:0020008:324

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Вид разрешенного использования: склады

Площадь участка: 7321 м².

На участке кроме рассматриваемого здания расположено еще одно здание – склад.



Участок на кадастровой карте.

Нежилое здание.

Кадастровый номер: 52:55:0020008:439

Назначение: нежилое.

Год постройки: 1976

Этажность: 1

Общая площадь: 1441,3 м².

Коммуникации: нет.

Общее состояние: удовлетворительное, желательно проведение ремонта.

Нежилое здание склада представляет собой одноэтажное каркасное строение. Каркас здания металлический. Стены обшиты легкими панелями, металлом. Кровля – металлическая, по деревянной обрешетке. Полы – бетонные.

Отопление в здании отсутствует. Имелось электричество.

Здание используется по своему прямому назначению. При осмотре отмечены повреждения стеновых панелей, щели в стенах, перекосы створок ворот, не плотный притвор.

Таблица 1. Общие характеристики объекта недвижимости

<i>Первичный объект недвижимости</i>	Нежилое.
<i>Кадастровый номер</i>	52:55:0020008:439
<i>Год ввода в эксплуатацию</i>	1976
<i>Этажность подземная/надземная</i>	1/0
<i>Общая площадь</i>	1441,3 м ²
<i>Техническое состояние</i>	Удовлетворительное. Требуется проведение ремонта.
<i>Экспертно определенный износ</i>	>30%

Таблица 2. Описание конструктивных элементов здания

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Описание</i>
<i>Фундаменты</i>	Бетонные
<i>Каркас</i>	Металлический
<i>Стены наружные</i>	Легкие панели, металл
<i>Перекрытия чердачные</i>	---
<i>Кровля</i>	Железо по деревянной обрешетке
<i>Полы</i>	Бетонные
<i>Проемы оконные</i>	Не предусмотрены
<i>Проемы дверные</i>	Ворота
<i>Инженерные коммуникации</i>	Отсутствуют

Фотографии объекта оценки приведены ниже.





7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1.Макроэкономическая ситуация⁵

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г²). При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2024 года».

Рост объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году. В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

В 2024 году объём оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре¹, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее. По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г

⁵

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bfff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekono_mike_itogi_2024_goda.pdf

в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA. Рост платных услуг населению в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы. Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей. По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	4,1	3,8	4,5	3,6	3,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	-3,2	-8,6	-11,6	-1,3	-11,4	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,1	3,3	7,5	0,5	0,1	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	6,8	4,4	3,3	3,0	7,2	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,4	5,2	4,8	5,4	5,0	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,3	2,7	2,1	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,8	4,1	2,2	-3,7	0,5	-0,6	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,7	-2,5	4,5	-3,2	-8,1	-2,4	-1,6	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	-	-	-	5,1	8,3	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	9,5	9,0	9,5 / 9,92 ²	8,9	8,5	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	12,1	4,8	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,2	7,6	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	8,7 ³	-	-	7,3 ³	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	84 241 ³	-	-	86 399 ³	86 582	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,8 ³	-	-	16,8 ³	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,4	8,6	-	-	-	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,4	76,4	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,3	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,7	74,6	74,8	74,6	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,4	74,3	74,5	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,9	73,8	73,5	73,4	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	61,6	-21,9	-19,6	-21,2	61,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	2,3	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,1	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2030 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 7 по 12 ноября 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024 г. и далее до 2030 г.

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 7–12 ноября 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	3,7	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,5	2,6	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0
Реальные располагаемые доходы, % прироста	7,2	3,2	2,0	1,7	1,7	1,7	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	8,1	5,3	4,3	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	21,87	16,59	11,21	9,00	8,36	8,07	7,92
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	97,2	100,7	103,8	106,1	109,8	112,9	116,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	68,8	66,3	65,3	65,3	66,1	67,2	67,4

7.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2024г.⁶

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в октябре 2024 г. по сравнению с октябрем 2023 г. составил 107,2%, в январе-октябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. – 104,2%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели,

⁶ <https://52.rosstat.gov.ru/>

население) в январе-сентябре 2024 г. (в действующих ценах), по расчётам, составил 92,3 процента в сопоставимой оценке к уровню января-сентября 2023 г.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) на 1 ноября 2024 г., по расчётам, намолочено 1589,8 тыс. тонн зерна в первоначально-оприходованном весе, 10,3 тыс. тонн семян подсолнечника, накопано 384,1 тыс. тонн сахарной свеклы, 647,3 тыс. тонн картофеля, собрано 194,2 тыс. тонн овощей открытого и защищённого грунта. В текущем году зерна намолочено на 27,2% меньше уровня предыдущего года. Сахарной свеклы получено больше на 6,5%. Сбор картофеля уменьшился на 15,1%. Производство овощей увеличилось на 25,5%.

Основная часть зерновых и зернобобовых культур (84,0%) выращена в сельскохозяйственных организациях, большая часть картофеля в сельскохозяйственных организациях (34,0%) и хозяйствах населения (46,2%), овощей – в хозяйствах населения (69,3%).

Под урожай будущего года озимые на зерно в сельскохозяйственных организациях на 1 ноября 2024 г. посеяны на площади 153,8 тыс. га, что на 1,4% больше, чем в предыдущем году.

Животноводство. В сельскохозяйственных организациях к началу ноября 2024 г. по сравнению с соответствующей датой 2023 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 2,6%, поголовье коров снизилось на 2,0%, поголовье свиней уменьшилось на 13,3%, поголовье овец и коз стало больше на 4,8%, численность птицы увеличилась на 8,0%.

В сельскохозяйственных организациях в январе-октябре 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 12,6%, производство молока – на 4,7%, производство яиц – на 0,9%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе-октябре 2024 г. составили 6854 килограмма (в январе-октябре 2023 г. – 6465 килограммов), яйценоскость кур-несушек – 259 шт. яиц (256 шт. яиц).

В октябре 2024 г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдается увеличение удельного веса производства мяса птицы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и уменьшение доли мяса крупного рогатого скота и свиней.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в октябре 2024 г. составил 24543,0 млн рублей, или 57,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре – 227949,7 млн рублей, или 84,9%.

Жилищное строительство. В октябре 2024 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 287 домов на 1396 квартир общей площадью 75,2 тыс. кв. метров, в январе-октябре – 8685 домов на 18904 квартиры общей площадью 1782,0 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-октябре 2024 г. построено 8033 дома общей площадью 1183,9 тыс. кв. метров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в октябре 2024 г. составил 109,5 млрд рублей, или 105,0% в сопоставимых ценах к октябрю 2023 г., в январе-октябре 2024 г. – 1028,2 млрд рублей и 107,7% к соответствующему периоду 2023 г.

В октябре 2024 г. оборот розничной торговли на 96,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,2%, в октябре 2023 г. – 96,7% и 3,3% соответственно.

В январе-октябре 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,4%, непродовольственных товаров – 52,6%, в январе-октябре 2023 г. – 47,5% и 52,5% соответственно.

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в октябре 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 101,5%, на непродовольственные товары – 100,6%, на услуги – 100,0%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 106,0% (за аналогичный период прошлого года – 105,3%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в октябре 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,9%, с начала года – 105,6% (в октябре 2023 г. – 101,1%, с начала года – 105,6%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец октября 2024 г. составила 5644,38 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 1,7%, с начала года – на 10,1% (в октябре 2023 г. – 5010,45 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,4%, с начала года – на 2,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в октябре 2024 г. составила 22021,49 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,0%, с начала года – на 6,6% (в октябре 2023 г. – 20338,44 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,7%, с начала года – на 4,5%).

В октябре 2024 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 101,5%, с начала года – 104,8% (в октябре 2023 г. – 101,9%, с начала года – 105,5%).

Индекс цен на непродовольственные товары в октябре 2024 г. составил 100,6%, с начала года – 104,1% (в октябре 2023 г. – 100,6%, с начала года – 105,3%).

Индекс цен и тарифов на услуги в октябре 2024 г. составил 100,0%, с начала года – 110,2% (в октябре 2023 г. – 100,4%, с начала года – 105,1%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в октябре 2024 г. относительно предыдущего месяца составил 99,9%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 99,7%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 102,0%, 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 107,5% (за аналогичный период прошлого года – 104,9%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в октябре 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 93,2%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 106,4% (за аналогичный период прошлого года – 97,5%).

Уровень жизни населения

Реальные денежные доходы (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в III квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 11,6%, в январе-сентябре 2024 г. по сравнению с январем-сентябрем 2023 г. – на 11,2%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в III квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 12,9%, в январе-сентябре 2024 г. по сравнению с январем-сентябрем 2023 г. – на 11,1%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в сентябре 2024 года составила 65729,5 рубля и по сравнению с сентябрем 2023 г. выросла на 25,4%.

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 ноября 2024 г. отсутствует.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в августе-октябре 2024 г. составила 1655,1 тыс. человек, в их числе 1633,0 тыс. человек (98,7%) были заняты в экономике и 22,1 тыс. человек (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В сентябре 2024 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 778,7 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 32,2 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 сентябре 2024 г. составило 810,9 тысячи.

Безработица. В августе-октябре 2024 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 22,1 тыс. человек или 1,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

В условиях многолетних экономических санкций, введенных против России, экономика Нижегородской области выходит из кризиса. Реальный уровень жизни населения растет незначительно.

В последний год увеличились вложения в капитальные объекты недвижимости (например инженерные сети: теплосети, водопроводы, газопроводы, дороги и т.д.), что является положительным фактом для экономики региона.

7.3.Определение сегмента рынка объекта оценки.

Объектом оценки является право пользования недвижимым имуществом. Поскольку объектом недвижимости является нежилое здание, сегмент рынка, к которому относится объект оценки может быть определен как аренда коммерческой недвижимости производственно-складского назначения.

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 1825-1833 гг. 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 приобретается 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 многоквартирных 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 Дивееве 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.

7.5.Выводы по анализу рынка недвижимости.

Рынок недвижимости в селе Дивеев и Дивеевском районе хорошо развит только в сегменте жилой недвижимости и земельных участков под ИЖС и земель сельхозназначения. Рынок коммерческой недвижимости развит крайне слабо. Сделки с коммерческой недвижимостью редки как в сегменте купли-продажи, так и аренды. С учетом массового строительства в селе Дивеево и Дивеевском районе различной нежилкой недвижимости, рынок коммерческой недвижимости имеет хорошие перспективы.

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении оптимального использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» (далее – НЭИ), 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.

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

1. Физическая осуществимость – физическая возможность использования в данной местности.
2. Законодательная разрешенность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству и положениям зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.
4. Максимальная эффективность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В настоящей оценке производится расчет величины рыночной арендной платы за пользование нежилым зданием склада. Рассматриваемые площади могут быть использованы как складские или как производственные. По мнению оценщика, использование объекта оценки по своему прямому назначению является наилучшим и наиболее эффективным.

9. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на полезность рассматриваемой собственности. В общем случае, при определении стоимости объекта оценки обычно используются следующие подходы⁷:

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

9.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется **методом сравнительного анализа договоров аренды**⁸ (либо предложений к аренде).

9.2. Затратный подход

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение

⁷ Здесь и дальше методики подходов изложены в соответствии с «Техническим заданием на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений» в версии от 01 июля 2006 года.

⁸ В случае использования предложения к аренде, под договором аренды подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предлагаемые условия аренды.

объекта. Базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

9.3. Доходный подход

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

При расчетах доходным подходом следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

9.4. Обоснование выбора подхода.

Использование трех подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Наиболее точные результаты могут быть получены сравнительным подходом при условии наличия достаточного объема информации.

На депрессивных рынках, а так же на рынках, где получение необходимой информации для сравнительного подхода сопряжено с объективными трудностями, необходимо применение затратного подхода. Однако следует учесть, что результаты расчетов затратным подходом в том смысле, как они описаны в п.9.2 настоящего отчета, обязательно будут иметь накопленную в процессе вычисления погрешность. Поэтому затратный подход следует использовать в дополнение к сравнительному подходу в том случае, если результат сравнительного подхода не

вызывает полного доверия. Однако, для расчетов затратным подходом оценщик должен располагать технической информацией по объекту недвижимости⁹.

Оценка доходным подходом в наибольшей степени применима при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Кроме того, оценка доходным подходом требует огромного объема информации по бизнесу арендатора, и результаты расчетов так же больше интересны арендатору чем арендодателю.

В рамках настоящего отчета оценщик использовал только сравнительный подход¹⁰ исходя из следующих условий:

- объект аренды достаточно типичен для своего сегмента рынка, а сам рынок хоть и неактивен, но неплохо развит;
- использование доходного и затратного подходов приведет к получению двух дополнительных результатов, степень достоверности которых заведомо ниже результата, полученного сравнительным подходом. Учет результатов расчетов затратным и доходным подходов при дальнейшем согласовании результатов, приведет к получению итогового результата, степень достоверности которого ниже, чем результата полученного сравнительным подходом. Соответственно, использование затратного и доходного подхода теряет смысл.

10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Методика расчетов

Расчет стоимости объекта оценки будет проведен с использованием сравнительного подхода, методом сравнительного анализа предложений к аренде (договоров аренды).

Для расчетов стоимости объектов аренды сравнительным подходом, необходимо подобрать аналоги, сходные с объектами аренды по своим характеристикам. Затем, с помощью различных поправок привести характеристики объектов аналогов к характеристикам объектов аренды.

В общем случае, рыночная стоимость объекта 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.

⁹ Данная информация у Заказчика отсутствует.

¹⁰ В соответствии с частью 4 «Технического задания на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений» в версии от 01 июля 2006 года.

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

При выборе аналогов для проведения расчетов оценщик использовал информацию о предложениях к аренде коммерческой недвижимости с интернет-ресурсов avito.ru, kvartelia.ru, onrealt.ru и cian.ru.

Рынок аренды в селе Ореховец практически отсутствует. На дату проведения работ по оценке в селе Ореховец не было предложений к аренде по производственно-складским объектам. Поэтому для расчетов была использована информация о предложениях к аренде по соседним населенным пунктам. Полное описание аналогов содержится в приложении №3.

10.3. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения для объектов недвижимости традиционно используются единицы площади: 1 м^2 или единица объема: 1 м^3 .

Наиболее универсальной единицей сравнения является 1 м^2 , 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. Принята по итогам переговоров с продавцами, а так же по информации из «Справочника оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр.407, табл.362.

Таблица 362. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,3%	14,9%	17,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,4%	13,8%	17,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,6%	16,2%	19,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,0%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,2%	14,2%	16,2%

Корректировка принята в размере $1-16,3\%=0,837\%$

Корректировка на НДС. По условиям задания на оценку, расчеты должны быть выполнены без учета НДС. При НДС, равном 20%, Корректировка составляет $1/1,2 = 0,833$.

Корректировка на коммунальные платежи. По условиям задания на оценку, полученный результат не должен содержать платежей за пользование коммунальными услугами. Предложения по объектам-аналогам №1, №2, №4 и №5 содержат коммунальные платежи. Для корректировки использовалась информация из «Справочника оценщика недвижимости 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», стр.77, табл.24

Таблица 24. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,2%	6,3%	8,1%
Водоснабжение и канализация	3,0%	2,6%	3,5%
Отопление	7,0%	5,6%	8,5%
Итого коммунальные платежи:	17,2%	14,5%	20,1%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,7%	2,2%	3,2%
Интернет и средства связи	2,0%	1,6%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,7%	4,0%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,6%	3,7%
Итого эксплуатационные платежи:	11,1%	9,1%	13,2%
Итого типовые операционные расходы арендатора	28,3%	21,2%	33,3%

Корректировка принята в размере $1-28,3\%=0,717$

Корректировка на статус населенного пункта. Объекты-аналоги №1, №2 и №5 расположены в районных центрах. Объект оценки и объект-аналог №3 расположены в небольших населенных пунктах. Объект-аналог №4 расположен в городе Саров с высокими арендными ставками. Корректировка применена по информации «Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость». стр.90, табл.11.

Таблица 11. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Удельные арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,19	1,33	1,67	2,07
	II	0,84	1,00	1,11	1,40	1,74
	III	0,75	0,90	1,00	1,26	1,56
	IV	0,60	0,71	0,79	1,00	1,24
	V	0,48	0,58	0,64	0,81	1,00

Где:

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

Корректировка принята в размере 0,81 для аналога №1; 0,64 для аналогов №2 и №5; 0,58 для аналога №4.

Корректировка на масштаб. Площади объекта оценки и объектов-аналогов различны. Как правило, арендная ставка для больших по размеру объектов несколько меньше в расчете на единицу площади, чем меньших по размеру объектов, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования

зависимости размера арендной ставки от площади производственно-складского объекта недвижимости.

Корректировка была рассчитана по информации «Справочник оценщика 2023. Производственно-складская недвижимость», стр. 220, рисунок 68.

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

$$y = 1,9966 \times x^{-0,138}$$

Где:

y – коэффициент корректировки;

x – площадь объекта недвижимости.

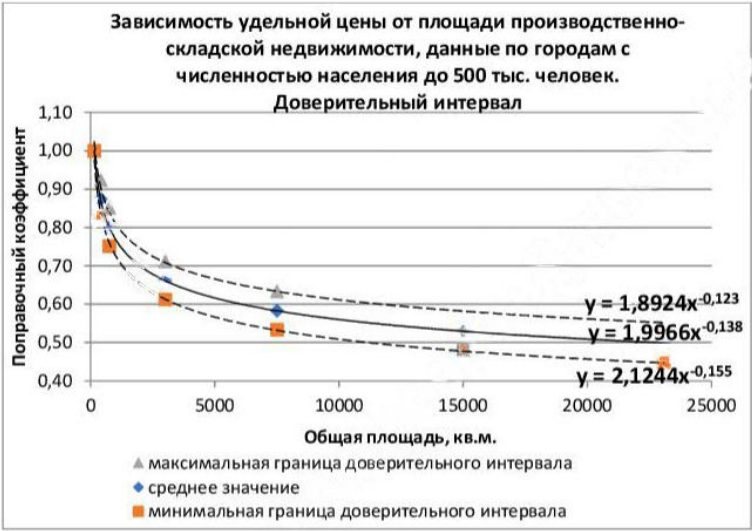


Рис. 68

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 объекта недвижимости;

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

Ks_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта недвижимости 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	1441,30	280,00	740,00	2000,00	120,00	108,00
Коэффициент	0,732	0,917	0,802	0,699	1,031	1,046
Корректировка на площадь		0,798	0,912	1,046	0,710	0,699

Корректировка на физическое состояние объекта. Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Так же в удовлетворительном состоянии находится объект-аналог №3. Физическое состояние объектов аналогов №1, №2, №4 и №5 лучше и оценивается как

«хорошее». Размер корректировки был рассчитан на основе информации из «Справочник оценщика 2023. Производственно-складская недвижимость», стр. 302, т.245.

Таблица 245. Матрица коэффициентов – Отношение удельной арендной ставки объектов в различном физическом состоянии, усредненные по городам России.

Физическое состояние объекта		аналог		
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,85
	удовл.	0,81	1,00	1,50
	неудовл.	0,54	0,67	1,00

Корректировка принята в размере 0,81 для объектов-аналогов №1, №2, №4 и №5.

Корректировка на наличие отопления. Наличие отопления – важный фактор в установлении цены за объект недвижимости. У объекта оценки нет отопления. У объектов есть отопление. Корректировка применена по информации «Справочник оценщика 2023. Производственно-складская недвижимость», стр. 247, т.154.

Таблица 154. Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта, среднее и доверительный интервал.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,80	0,79	0,81

Корректировка принята в размере 0,80 для всех аналогов.

Поправки на остальные элементы сравнения (факторы стоимости) не вносились, поскольку они идентичны объекту оценки.

10.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i-му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

Ниже приведен расчет арендной платы.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, от восточной границы с.Конново 120 м. на СВ, участок 4 к.н.52:55:0020008:439	Нижегородская область, Ардатовский р-н, с.Кужендево, ул.Центральная	Нижегородская область, Вознесенский р-н, р.п.Вознесенское, ул.Индустриальная, 19/9	Нижегородская область, Лужояновский р-н, д.Сонино	Нижегородская область, г.Саров, ул.Железнодорожная, 12	Нижегородская область, г.Кулебаки, ул.Суворова, 122к1
Источник информации	Объект оценки	Сайт www.kvartelia.ru (Приложение №3)	Сайт www.kvartelia.ru (Приложение №3)	Сайт www.kvartelia.ru (Приложение №3)	Сайт www.kvartelia.ru (Приложение №3)	Сайт www.opreal.ru (Приложение №3)
Дата предложения	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия продажи	-	Январь 2025	Январь 2025	Январь 2025	Январь 2025	Январь 2025
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Аренда за все в месяц, руб.		20000	50000	30000	17000	10000
Аренда 1 м ² в месяц, руб.	-	71,43	67,57	15,00	141,67	92,59
Общая площадь, кв.м	1 441,30	280,00	740,00	2 000,00	120,00	108,00
Состояние помещений	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Коммуникации	Нет	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Описание	-	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Возможность торга	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки на торг		0,837	0,837	0,837	0,837	0,837
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	59,79	56,55	12,56	118,58	77,50
Величина корректировки на НДС		0,833	0,833	0,950	0,833	0,833
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		49,82	47,13	11,93	98,81	93,00
Наличие коммунальных платежей		Есть	Есть	Нет	Есть	Есть
Величина корректировки на коммунальные платежи		0,717	0,717	1,00	0,717	0,717
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		35,72	33,79	11,93	70,85	66,68
Статус населенного пункта	V	IV	III	V	II	III

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Величина корректировки на статус населенного пункта		0,810	0,640	1,00	0,58	0,640
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		28,93	21,63	11,93	41,09	42,68
Величина корректировки на масштаб		0,798	0,912	1,046	0,710	0,699
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		23,08	19,73	12,48	29,16	29,85
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние здания		0,81	0,81	1,00	0,81	0,81
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		18,69	15,98	12,48	23,62	24,18
Наличие отопления	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отопления		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		14,96	12,78	9,98	18,90	19,34
Функциональное назначение	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект
Корректировка на функциональное назначение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		14,96	12,78	9,98	18,90	19,34
Приведение стоимости аренды к площади объекта аренды, руб.	-	21 555,07	18 422,85	14 388,61	27 233,74	27 875,06
Рейтинг		0,195	0,195	0,219	0,195	0,195
Итоговая стоимость объекта, руб.	21 717,00 в месяц					

Таким образом, рыночный размер арендной платы за 1 месяц, определенный в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

21 717,00 (Двадцать одна тысяча семьсот семнадцать) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

При расчёте стоимости имущества применялась методика, основанная на сравнительном подходе, поэтому, условно будем считать, что удельный вес сравнительного подхода составляет – 1,0.

№ п/п	Наименование	Кол- во	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Средневзвешенная рыночная стоимость, руб.
	Удельный вес	1	-	-	1,00	21 717,00

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

**Рыночная стоимость права пользования
нежилым зданием (склад), расположенным по адресу: Российская Федерация,
Нижегородская область, Дивеевский район, от восточной границы,
с.Конново 120 м. на северо-восток, участок 4,
кадастровый номер 52:55:0020008:439,
в течение одного платежного периода (величина арендной платы),
по состоянию на дату оценки составляет:**
21 717,00 (Двадцать одна тысяча семьсот семнадцать) рублей в месяц

Оценщик



13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Информация, предоставленная Заказчиком.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах №КУВИ-001/2024-32781764 от 01.02.2024г.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
4. 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.
5. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
9. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
10. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
11. Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
12. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО".
13. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости".
14. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
15. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
16. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
17. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
18. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
19. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
20. «Техническое задание на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений» в версии от 01 июля 2006 года.
21. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
22. Справочник оценщика недвижимости 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.
23. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
24. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
25. ВСН 53-86 (р). «Правила оценки физического износа жилых зданий», изд. 1990 г.
26. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 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 и др.).

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Информация об оценщике)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 037432-1 « 30 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Благову Владимиру Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 20 24 г. № 350

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 20 27 г.

АО «СПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, Т3 № 672.



г. Саров

«21» октября 2024 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 № 2644/23Н от 28.05.2023 г.

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

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2025 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 отметить 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	2 585,00	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 2024 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 (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения

Страховщик _____

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 обстоятельства, 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. 6. 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.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ 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 №: 5408577600004/23

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 полного наименования организации)

о том, что Благов Владимир Викторович
(Ф.И.О. заявителя)
является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
(наименование членства 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

Диплом является официальным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 778



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454329

Настоящий диплом выдан

Благогову
Владимиру Викторовичу

в том, что он(а) с 22 февраля 2002 по 31 мая 2002 г.
прошел(а) профессиональную подготовку по направлению Менеджмент
в сфере бизнеса
и получил(а) повышение квалификации и перепод-
готовку руководящих кадров (МПК МНРАУ)
по программе Профессиональная оценка...
экспертов и прав собственности
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственным аттестационным комитетом от 30.06.2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Благогову
Владимиру Викторовичу

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стои-
мости предприятия (бизнеса)

Подпись ответственного
за ведение государственной
регистрации (подпись)



В.И. Новиков от 2002
Исполн. (подпись)

М.П. Регистрации

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

522401469834

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Города
Нижний Новгород

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 сдал(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 предусматрено



«Подободитель»

«Секретарь»

А.О. Грузинский

И.В. Ежеская

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация по объекту оценки)

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" 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

На основании запроса от 01.02.2024, поступившего на рассмотрение 01.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
01.02.2024г. № КУВИ-001/2024-32781764			
Кадастровый номер: 52:55:0020008:439			
Номер кадастрового квартала: 52:55:0020008			
Дата присвоения кадастрового номера: 16.06.2021			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский район, от восточной границы с.Конново 120м. на северо-восток, участок 4.			
Площадь, м2: 1441.3			
Назначение: Нежилое			
Наименование: нежилое здание (склад)			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: 1976			
Кадастровая стоимость, руб: 7009027.49			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 52:55:0020008:324			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: склады			
Статус записи об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки: Кучин Сергей Александрович, действующий(ая) на основании документа "" Администрация Дивеевского муниципального округа			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B056B7401C3B8D2B3576ACDC8425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
01.02.2024г. № КУВН-001/2024-32781764			
Кадастровый номер:		52:55:0020008:439	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:55:0020008:439-52/159/2023-3 06.07.2023 12:35:39
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Проприетария 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	



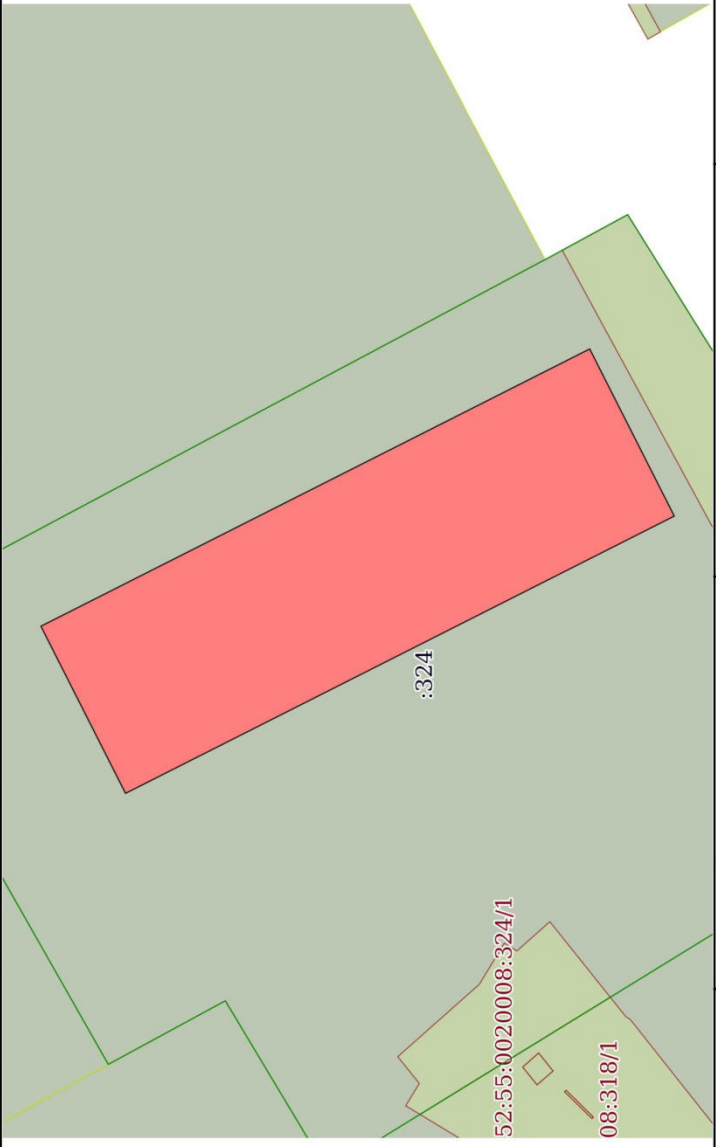
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B066B7401CB382B376ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
01.02.2024г. № КУВИ-001/2024-32781764			
Кадастровый номер: 52:55:0020008:439			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576AC7DC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)

Аналог 1

<https://kvartelia.ru/ardatov-1/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-280-m-ardatovskiy-r-n-selskoe-poselenie-kuzhenderievskiy-selsoviet-s-kuzhenderievo-tsentralnaya-ul-4333784>

КВАРТЕЛИЯ Объявления Баланс Кабинет Выйти

Ардатов / Сдам / Помещения свободного назначения / Объявление №4333784

РЕКЛАМА domclick.ru



950 000 Р
Дом 80.0 кв. м, село Высокий Оселок, Полевая улица



1 000 000 Р
Дом 65.0 кв. м, Нижегородская область, село Большое...



2 250 000 Р
5-к-дом 84.0 кв. м, СНТ Волга, 5



5 590 000 Р
Дом 120.0 кв. м, Нижегородская область, деревня Бурцево



5 500 000 Р
Дом 176.9 кв. м, село Бармино, Советская улица, 223А



7 650 000 Р
Дом 110.0 кв. м, Бор, улица Исаева

Помещение свободного назначения, 280 м²
Нижегородская область, Ардатов, Ардатовский р-н, сельское поселение Кужендеевский сельсовет, с. Кужендеево, Центральная ул.
20 000 Р в месяц
Без залога

[Следующее объявление >](#)

gena +7(910)104-12-44

[Обратный звонок](#) [Написать сообщение](#) [Написать отзыв](#) [Жалоба](#)



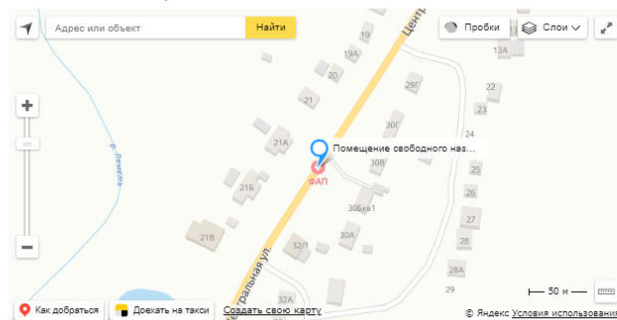
Описание

помещение рем.мастерской в аренду. можно часть помещения находится на федеральной трассе н новгород-арзамас-дивеево.идеальный вариант для автосервиса или шиномонтажа автомойки для пилорама.высота ворот 4м ширина 5м.отдельно сдаю кузницу молот.горно 9000г.р.

Параметры объекта

Площадь: **280 м²**

Расположение на карте



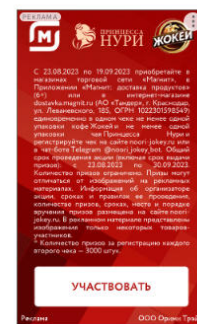
Отзывы

Отзывов еще нет

[Написать отзыв](#)



Помещение свободного назначения, 40 м²
15 000 Р в месяц



КВАРТЕЛИЯ

[Объявления](#)
[Баланс](#)
[Кабинет](#)
[Выйти](#)
[Лукоянов](#) / [Сдам](#) / [Производственные площади](#) / [Объявление №5907889](#)

РЕКЛАМА

domclick.ru

**1 828 050 Р**ЖК Дом
на набережной ГК
Стоун**3 280 526 Р**ЖК «Новокасимо»
ООО «СЗСК»**Производственная площадь, 2000 м²**

Нижегородская область, Лукоянов, Лукояновский р-н, д. Сонино

30 000 Р в месяц

+ Залог 1 месяц

[Следующее объявления >](#)Производственная площадь, 140 м²
45 000 Р в месяц

Александр +7(950)602-19-62

[Обратный звонок](#)[Написать сообщение](#)[Написать отзыв](#)[Жалоба](#)

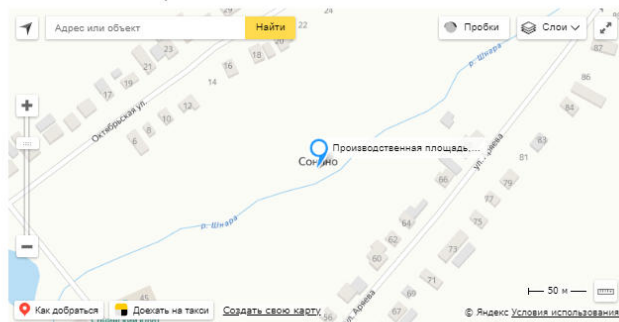
Описание

Сдам ферм, своя скважина, ТП, удобный подъезд, плюс по счетчику электричество, торг.

Параметры объекта

Площадь: 2000 м²

Расположение на карте



Отзывы

Отзывов еще нет

[Написать отзыв](#)

Аналог 4

<https://kvartelia.ru/sarov/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-120-m-zheleznodorozhnaya-ul-12-5897493>

КВАРТЕЛИЯ

ОбъявленияБалансКабинетВыйти

Саров / Сдам / Помещения свободного назначения / Объявление №5897493

РЕКЛАМА

domclick.ru



7 620 509 ₽
ЖК Панова Парк ГК
Древо



5 027 771 ₽
ЖК РЕКРЕАЦИОННЫЙ
КОМПЛЕКС ЗОЛОТЫЕ
ПЕСКИ Монолит
(Крым)

Помещение свободного назначения, 120 м²
Нижегородская область, Саров, Железнодорожная ул., 12

17 000 ₽ в месяц
Без залога

Денис Фроленко +7(910)395-45-52

Обратный звонок

Написать сообщение

Написать отзыв

Жалоба

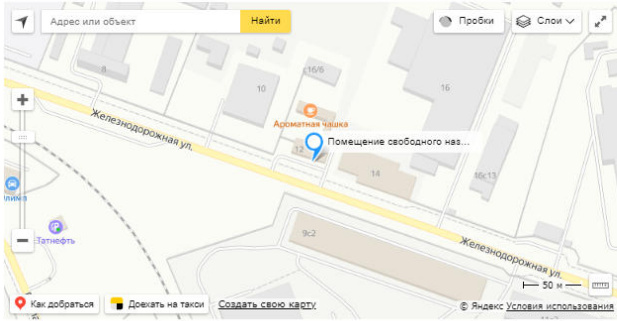
Описание

Сдам помещение свободного назначения, высокие Ворота (4метра) высокие потолки , имеется длинная (6м) смотровая яма. Отопление центральное с возможностью перехода на котёл.

Параметры объекта

Площадь: 120 м²

Расположение на карте



Отзывы

Отзывов еще нет

Написать отзыв

ОМТС БАНК

РАСЧЁТНЫЙ СЧЁТ – 0 ₽

+1% к ставке по депозитам



Минимальное ежемесячное обслуживание счета составляет 100 рублей. Открыть расчетный счет можно онлайн на сайте ОМТС Банка. Подробные условия обслуживания расчетного счета ОМТС Банка читайте на сайте ОМТС Банка. Помещение создано для ОМТС Банка на 17.02.2025. Данные актуальны на 01.02.2025.

Отчет об оценке №210225/01 от 21 февраля 2025г.

Стр.56

Аналог 5.

<https://onreal.ru/kulebaki/arenda-sklada/70854752>

ГЛАВНАЯИПОТЕЧНЫЙ КАЛЬКУЛЯТОР00СОХРАНЕННЫЕ ФОРМЫ

ONREAL
АРЕНДА
Ваш проводник в мире недвижимости

КУЛЕБАКИ, НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СМЕНИТЬ ГОРОД

ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

АРЕНДАПРОДАЖА

СКЛАД, 100 М2, В АРЕНДУ В КУЛЕБАКАХ, УЛИЦА СУВОРОВА, 122К1

Нижегородская область, Кулебаки, улица Суворова, 122К1

добавлено 25 июля в 21:09

ОПИСАНИЕНА КАРТЕПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯСКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕПОЖАЛОВАТЬСЯВ ИЗБРАННОЕ



1/3



ЦЕНА

10 000 ₽

Залог 1 ₽

Без комиссии

Без предоплаты

РЕКЛАМА



Хотите купить или арендовать квартиру? Начните с Домклик

Пользователь

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

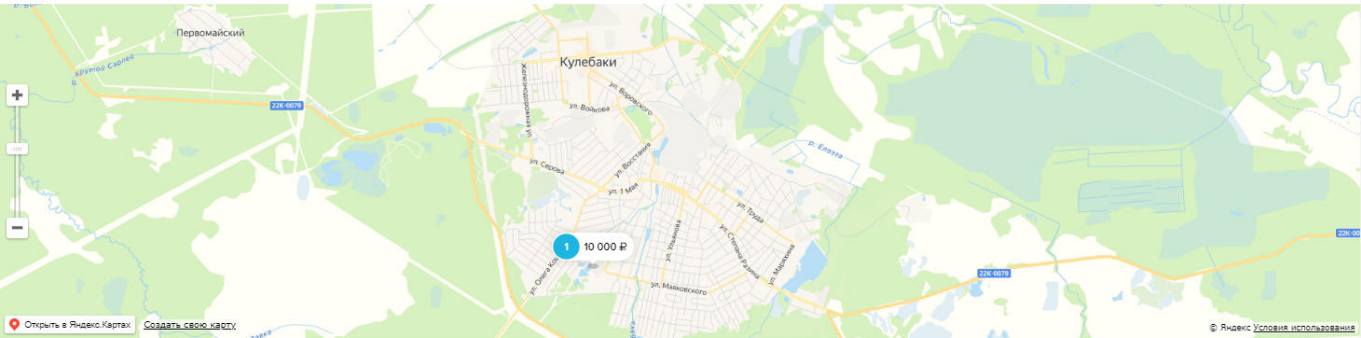
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	100 м²
Высота потолков	3.3 м

ОПИСАНИЕ

Сдам помещение 6*18м, с теплой бытовкой, высота потолков 3.3м, пол деревянный, удобный подъезд, большая стоянка под любые авто. На территории видеонаблюдение, автобусы. Есть 380В, отдельный счетчик, при необходимости можно подвести воду и канализацию. Звоните, договоримся!

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



Отчет об оценке №210225/01 от 21 февраля 2025г.

Стр.57