



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
недвижимости, расположенной по адресу:
Нижегородская обл, Дивеевский район, с.Глухово, ул.Почтовая,
от д.№1 на северо-запад 270м, кадастровый номер 52:55:0050005:290.
(Расчет арендной платы).

№ 270824/05



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: 23 августа 2024 года.

Дата составления отчета: 27 августа 2024 года.

г. Саров
2024

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.	ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ПОНИМАНИЯ ОТЧЕТА.....	12
5.1.	Обоснование выбора объекта оценки и вида стоимости.....	12
5.2.	Термины и определения.....	17
5.3.	Анализ прав.....	18
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.....	21
7.	АНАЛИЗ РЫНКА.....	24
7.1.	Макроэкономическая ситуация.....	24
7.2.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2024г.....	27
7.3.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	29
7.4.	Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.....	29
7.5.	Выводы по анализу рынка недвижимости.....	33
8.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	33
9.	ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	33
9.1.	Сравнительный подход.....	34
9.2.	Затратный подход.....	34
9.3.	Доходный подход.....	35
9.4.	Обоснование выбора подхода.....	35
10.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
10.1.	Методика расчетов.....	36
10.2.	Выбор аналогов.....	37
10.3.	Выбор единицы сравнения.....	37
10.4.	Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов.....	37
10.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	40
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ.....	43
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	43
13.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	44
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Информация об оценщике).....	45
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация по объекту оценки).....	53
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).....	61

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №47-24 от 26 июля 2024г., нами были проведены работы по расчету арендной платы за право пользования нежилым зданием (зернохранилище), расположенным по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский район, село Глухово, ул.Почтовая, от д.№1 на северо-запад 270 метров, кадастровый номер 52:55:0050005:290.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 23.08.2024года.

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 23 августа 2024 года составляет (без учета НДС и коммунальных услуг):**

6 061,00 (Шесть тысяч шестьдесят один) рубль в месяц


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

Отчет составлен на 65 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 обл., Дивеевский район, село Глухово, ул.Почтовая, от д.№1 на северо-запад 270 метров. Информация по зданию: Кадастровый номер: 52:55:0050005:290 Материал стен: шифер по металлическому каркасу. Назначение: зернохранилище Количество этажей: 2. Год постройки: 1976. Группа капитальности здания: II Общая площадь: 328,0 м ² . Коммуникации: электроснабжение. Состояние здания – удовлетворительное.
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник объектов недвижимости – Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №47-24 от 26 июля 2024г.
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночного размера арендной платы для заключения договора аренды.
Ограничения (обременения) прав	Нет информации
Дата определения стоимости	23 августа 2024 года.
Дата составления отчета	27 августа 2024 года.
Дата осмотра	23 августа 2024 года.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none">Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями);«Федеральные Стандарты Оценки» №№I-VI, №7Профессиональные стандарты оценки СПО 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	6 061,00 рубль в месяц
Затратный подход	Не использовался
Доходный подход	Не использовался
Итоговая величина рыночной обоснованной арендной платы	6 061,00 рубль в месяц

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт №47-24 от 26 июля 2024г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благowym 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 обл., Дивеевский район, село Глухово, ул.Почтовая, от д.№1 на северо-запад 270 метров. Информация по зданию: Кадастровый номер: 52:55:0050005:290 Материал стен: шифер по металлическому каркасу. Назначение: зернохранилище Количество этажей: 2. Год постройки: 1976. Группа капитальности здания: II Общая площадь: 328,0 м ² . Коммуникации: электроснабжение. Состояние здания – удовлетворительное.
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 №52:55:0050005:290, площадь 328,0 м ²)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<u>Документы с характеристиками объекта аренды</u> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 14.04.2020г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 11.10.2019г. Решение Дивеевского районного суда Нижегородской области от 20.08.2019г.
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: Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
Инвентарный номер	00000001498
Балансовая стоимость	1451193,36 руб.
Остаточная стоимость	0,00 руб.
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 23.08.2024г.
Цель оценки	Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки. 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)

Параметр	Значение
	3 Дата оценки – 23.08.2024г.
	4 Предполагаемое использование объекта – текущее использование (наиболее эффективное использование)
	5 Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право пользования.
Ограничения в отношении источников информации и объема исследования	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика
Форма составления отчета об оценке	На бумажном и электронном носителе
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов не должен содержать НДС и коммунальных платежей.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	23.08.2024 г.
Дата обследования объекта оценки	23.08.2024 г.
Дата составления отчета	27.08.2024 г.
Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
Специальные допущения	Отсутствуют
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник

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

3.3.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 270824/05

Дата составления отчета об оценке – 27.08.2024 г.

3.4.Применяемые стандарты оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Заказчик	
<i>Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области</i> ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г.	
Оценщик	
Оценщик	Благов Владимир Викторович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, ул Малая Ордынка, д 13 стр 3
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 14.01.2008, регистрационный номер № 00703
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №454329 от 10.06.2002 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Благов Владимир Викторович) № 54085/776/500004/23, выданный организацией: АО "Альфастрахование". Период страхования с 26.10.2023 по 26.10.2024. 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)	более 20 лет

3.7. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.9.Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

Оценщик



Благов В.В.

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

<i>Наименование информации</i>	<i>Источник получения информации</i>
Анализ рынка недвижимости	Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30), информация администрации 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 от 14.04.2020г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 11.10.2019г.
3. Решение Дивеевского районного суда Нижегородской области от 20.08.2019г.

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. ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ПОНИМАНИЯ ОТЧЕТА

Оценщик приводит ниже важную информацию, необходимую для правильного понимания результатов расчетов, изложенных в отчете, расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки.

5.1.Обоснование выбора объекта оценки и вида стоимости

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении **объектов оценки** рыночной и иных видов **стоимости** (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 – далее Закон). Ниже приводятся комментарии, по каким основаниям оценка рыночной арендной платы относится к оценочной деятельности, а рыночная арендная плата может являться результатом оценки.

5.1.1. Анализ зарубежных стандартов оценки

Международные стандарты оценки¹

Недвижимое имущество представляет собой имущественное (вещное) право (интерес) в недвижимости. Это право обычно оформляется в виде официального документа, такого, как документ о передаче правового титула или договор аренды. Поэтому имущество — юридическое понятие, отличное от понятия недвижимости, которое относится к физическому активу. Недвижимое имущество распространяется на все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимость же охватывает сам земельный участок, все вещи, естественным образом существующие на земельном участке, и все вещи, присоединенные к земельному участку, такие как строения и улучшения на нем.

Сочетание всех прав, связанных с собственностью на недвижимость, иногда называют пакетом прав. В него могут входить право пользования, владения, входа, продажи, сдачи в аренду, завещания, дарения или выбора использования или неиспользования всех вышеперечисленных прав. Во многих ситуациях отдельные права могут быть отделены от пакета и переданы, сданы в аренду или отчуждены государством.

Договора аренды — это оформленные контрактом соглашения, которые создают другие вещно-правовые интересы в недвижимом имуществе. При аренде арендодатель сохраняет интерес (право) собственности, с передачей или дарением арендатору права пользования и владения. Интерес, который съемщик или арендатор приобретает по договору аренды, известный в некоторых странах как право владения на условиях аренды (лизгольд), представляет собой право пользования и владения на определенный период при определенных условиях.

Сублизгольд (субаренда) создается, когда съемщик или арендатор в предыдущей аренде передает третьей стороне, субарендатору, интерес (право), которым обладает съемщик или арендатор, т.е. право пользования и владения имуществом.

¹ См. МСО 2005, Основные понятия и принципы оценки, Типы имущества, п.п. 2.1.-2.2.

В международных стандартах оценки (МСО 2005) понятия «рыночной стоимости аренды (арендной стоимости)» нет. Однако, МСО дают определение «рыночной арендной платы», в целом аналогичное определению рыночной стоимости, с заменой слов «расчетная сумма», «покупатель» и «продавец» на, соответственно, «расчетная арендная плата», «арендодатель» и «арендатор».

Европейские стандарты оценки²

Рыночная стоимость аренды (Market Rental Value). Определение рыночной стоимости аренды принимает ту же форму, что и определение для рыночной стоимости, но при этом слова «расчетная сумма», «покупатель» и «продавец» заменяются соответственно словами «расчетная арендная плата», «арендодатель» и «арендатор». Излагаются также условия аренды, которые приняты для цели оценки.

Стандарты RICS (Королевского общества оценщиков Великобритании)³

Стоимость аренды на открытом рынке (Open Market Rental Value, OMRV) — это мнение о наилучшей арендной плате, за которую новая сдача в аренду интереса в собственности была бы совершена на дату оценки при допущении, что:

- арендодатель готов сдать собственность в аренду;
- перед датой оценки был достаточный период (учитывающий характер собственности и состояние рынка) для должным образом организованного маркетинга интереса в собственности, для соглашения относительно арендной платы и других условий договора аренды и для завершения сделки об аренде;
- состояние рынка, уровень цен и другие обстоятельства были на любую более раннюю допускаемую дату заключения договора об аренде теми же, что и на дату оценки;
- не принимается во внимание какое-либо дополнительное предложение цены возможным арендатором с особым интересом;
- установленный срок и установленные основные условия, относящиеся или допускаемые как относящиеся к аренде и другие условия не являются чрезмерно обременительными или выгодными для аренды этого типа и данного класса собственности.
- арендатору не предоставляются льготы, и любой период бесплатного пользования возможен только в отношении времени, которое понадобилось бы вселяющемуся арендатору для подготовки объекта собственности к использованию;
- обе стороны в сделке действовали компетентно, расчетливо и без принуждения.

Данное определение применяется для оценки арендной платы за собственность. При этом рассматривается не продление существующей аренды, а организация нового договора аренды. В остальном комментарий аналогичен Стоимости на открытом рынке, с заменой слова «продажа» на слово «аренда».

Выводы

В зарубежных стандартах оценки понятие рыночной арендной платы существует, однако трактуется по-разному. МСО относит рыночную арендную плату к категории рыночной стоимости лизгольда, ЕСО связывает рыночную арендную плату с условиями, на которых

² См. ECO, S4.11.

³ См. RICS, PS 4.9.

заключается договор аренды, в то время как RICS вообще относят рыночную арендную плату к категории объективных свойств недвижимого имущества, выделив ее фактически в отдельный вид стоимости. При этом подразумеваются типичные условия аренды для данного типа аренды и данного класса собственности.

Наиболее близок к российскому законодательству подход, предлагаемый МСО.

5.1.2. Российское законодательство

Согласно ст. 10 ФЗ Закона в договоре на оценку в обязательном порядке должны быть указаны **вид объекта оценки и вид определяемой стоимости** (стоимостей) объекта оценки.

Виды стоимости

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и в Федеральном стандарте оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Поскольку оценке подлежит рыночная арендная плата, из приведенного перечня видов стоимости единственной подходящей для цели оценки является рыночная стоимость.

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 цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, на которую можно было бы обменять имущество на дату оценки... (МСО 2005, Стандарт 1, п. 3.1.)

Таким образом, рыночная стоимость – это единовременно уплачиваемая величина (на дату оценки). Сделка считается совершенной, когда в одну сторону передана денежная сумма (в полном объеме), а в другую – имущество. «Определение также предполагает одновременный обмен (актива и денег) и закрытие сделки, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны» (там же, п. 3.2.3.). Единовременность уплаты рыночной стоимости, таким образом, есть одна из ее ключевых особенностей. Арендная же плата в общем случае есть периодическая величина, и поэтому рыночная стоимость не может быть выражена через арендную плату и наоборот (т.е. арендная плата не может являться формой выражения рыночной стоимости, рыночной стоимостью в единицу времени и т.п.).

Объекты оценки

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Закона. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Под определение, данное МСО, более всего попадают «вещные права на имущество» и «иные объекты гражданских прав», к которым относятся, в том числе, имущество и имущественные права⁴ (ст. 128 ГК РФ). Были проанализированы и отвергнуты варианты отнесения оценки арендной платы к оценке «услуг»⁵, и к оценке «обязательств» (рассматривая арендную плату как обязательство, возникающее по истечении определенного периода пользования и владения недвижимым имуществом по договору аренды).

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению 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 (ст. 209 ГК РФ).

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату⁶. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Временный характер пользования арендуемым объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на⁷:

- календарную дату (например, до 1 марта 2025 года);

⁴ Субъективные права участников правоотношений, связанные с владением, использованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными (имущественными) требованиями, которые возникают между участниками экономического оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами, услугами, выполняемыми работами, деньгами, ценными бумагами и др.). И.п. являются правомочия собственника, право оперативного управления (вещные И.п.) и обязательственные права (в их числе и права на возмещение ущерба, причиненного здоровью гражданина вследствие утраты заработка, а также вреда, причиненного имуществу физического или юридического лица), права авторов, изобретателей, рационализаторов на вознаграждение (гонорар) за созданные ими произведения (результаты их творческого труда), наследственные права.

⁵ Следует отметить, что аренда объекта не является услугой, оказываемой арендодателем в пользу арендатора. Услуги — это определенные действия или определенная деятельность, как правило, не имеющие овеществленного результата. Отношения по аренде же всегда связаны с передачей во владение и пользование арендатора конкретного объекта, в то время как например, для целей налогообложения деятельность по сдаче в аренду относится к оказанию услуг.

⁶ Ст. 606 ГК.

⁷ Ст. 190 ГК РФ.

-
- истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами;
 - событие, которое должно неизбежно наступить (например, начало навигации или сезона).

Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым по истечении срока в 3 месяца с момента получения отказа контрагентом. Договором может быть предусмотрен и больший срок для предупреждения о прекращении договора аренды⁸.

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Так, согласно п.6 ст.66 ГК РФ, вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку. В хозяйственной практике весьма распространенными являются случаи передачи в уставный (складочный) капитал коммерческих организаций права пользования имуществом на определенный срок. Такое право, являясь имущественным правом, приобретает самостоятельное значение, так как в уставный капитал организации вносится не вещь и не ее стоимость, а только стоимостной (денежный) эквивалент права пользования имуществом. Собственником такого эквивалента становится коммерческая организация. Реализуется же это имущественное право организаций путем непосредственного использования имущества в течение установленного срока. Здесь протекают как бы два сопряженных процесса. Один из них связан с движением имущественного права пользования как самостоятельного объекта, которое выражено только в стоимостном (денежном) измерении; другой – служит реализацией имущественного права посредством использования (эксплуатации) вещи. В частности, поэтому в Федеральном законе от 8 февраля 1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью» указано, что при досрочном прекращении права пользования имуществом участник, передавший имущество в пользование обществу, обязан по требованию последнего произвести денежную компенсацию, равную плате за пользование таким имуществом в течение оставшегося срока, если иное не предусмотрено в учредительном договоре (ст.15).

5.1.3. Выводы

Таким образом, для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав — пользования и владения или только пользования **на один платежный период** с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы.

Т.е. за каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период).

⁸ П. 2 ст. 610 ГК.

Тогда арендную плату следует трактовать как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно ставка арендной платы — это цена права пользования и владения единицей площади объекта аренды в течение определенного срока.

В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.

Т.е. объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

5.2. Термины и определения

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

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с настоящим ТЗ.

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.

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.

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 Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

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

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

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

5.3. Анализ прав

Информация о правах представлена в п.3.2 настоящего отчета.

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

В целях настоящего отчета будет проведена оценка стоимости права собственности в отношении собственника объекта оценки.

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

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

- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие

права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

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

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

Таким образом, право собственности включает в себя⁹:

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.

Важным моментом для расчетов является наличие или отсутствие обременения (ограничения) этих прав. На основании предоставленных Заказчиком документов, право собственности на объект аренды имеет обременение в виде договора аренды сроком до 30.11.2020г. Поскольку срок обременения истекает через 6 дней после даты оценки, все дальнейшие расчеты будут проводиться из расчета того, что собственник обладает всей полнотой прав собственности.

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

⁹ Ст. 209 ГК РФ

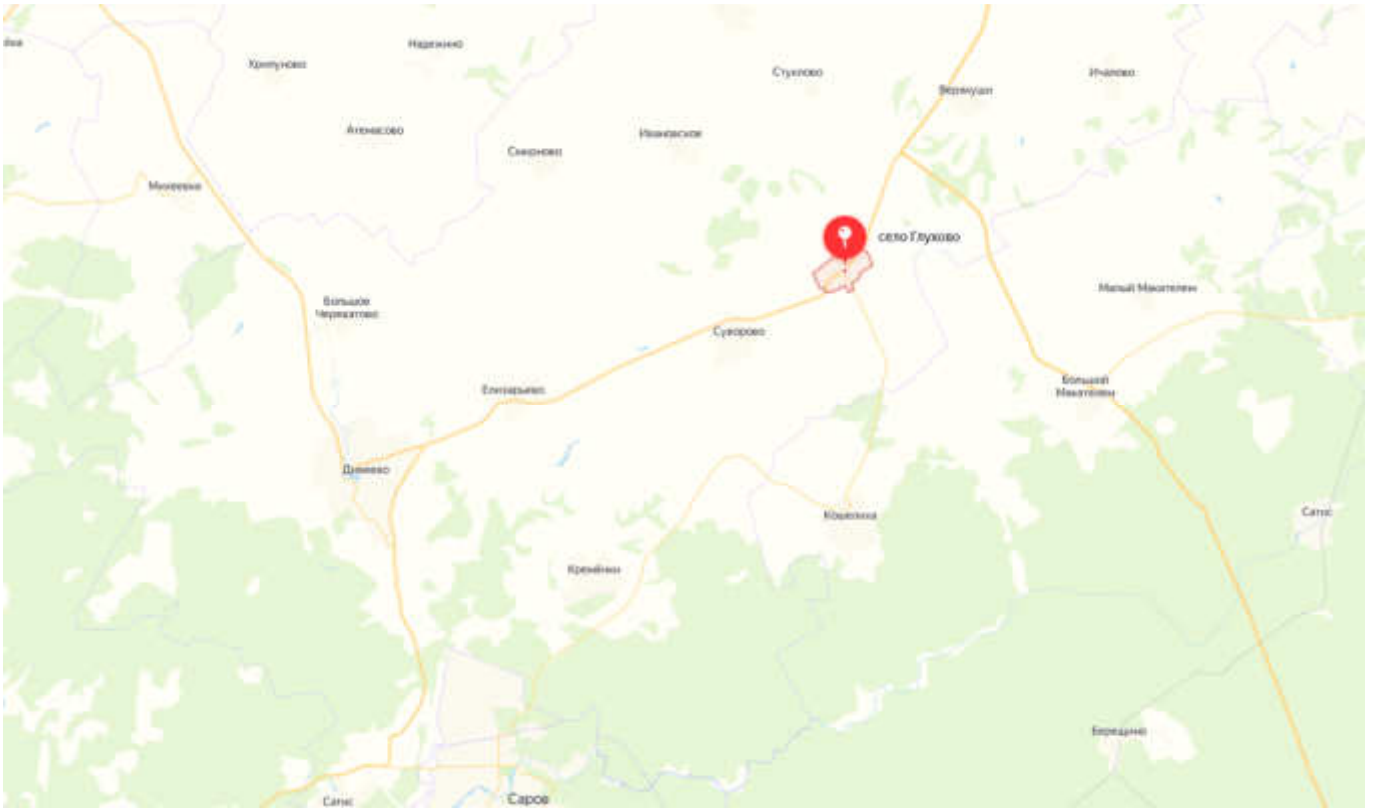
оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом¹⁰.

В настоящем отчете подлежит оценке право пользования объектом аренды. К договору аренды не предъявляется каких-либо особых условий. Договор заключается, как правило, сроком на 1 год с возможностью дальнейшего продления, что не требует его обязательной регистрации. Выплаты арендной платы осуществляются ежемесячно, размер арендной платы пересматривается 1 раз в год. **В состав оцениваемой арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг.**

¹⁰ Ст. 129, п.п. 1 и 2 ГК РФ.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

Нежилое здание, для которого проводится расчет арендной платы, расположено по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский район, село Глухово, ул.Почтовая, от д.№1 на северо-запад 270 метров.



Село Глухово расположено на юге Нижегородской области, к северо-востоку от районного центра – села Дивеево, на расстоянии примерно 20 км. Село расположено на трассе Дивеево-Арзамас. Численность постоянного населения села Глухово – примерно 600 человек.

Объект оценки расположен на северо-восточной окраине села. В этом районе в XX веке располагался крупный сельскохозяйственный комплекс. На дату оценочных работ идет частичное восстановление зданий и сооружений.

К объекту оценки ведет грунтовая дорога удовлетворительного качества. Район расположения оцениваемого объекта имеет спокойный рельеф без уклона. Транспортная



доступность удовлетворительная.

Нежилое здание – двухэтажное строение 1976 года постройки.



Нежилое здание.

Общая площадь здания¹¹ – 328,0 м².

Группа капитальности – II

Кадастровый номер – 52:55:0050005:290

Стены здания – металлический каркас, обшит шифером

Фундаменты – железобетонный.

Крыша – деревянная, скатная.

Кровельное покрытие – шифер

Полы – бетонные.

Проемы – деревянные двери.

Коммуникации: Электроснабжение.

Общее состояние здания – удовлетворительное.

Здание представляет собой типовое строение зернохранилища-элеватора.

Конструкция здания – металлический каркас, обшит листами шифера. Внутри установлены металлические емкости-баки для хранения зерна.

Часть здания эксплуатируется, часть – заброшена.

¹¹ Информация осмотра и из выписки из ЕГРН. Копию см. в приложении №2

Фотографии здания приведены ниже.



Инвентарный номер здания: 000000001498

Балансовая стоимость: 1451193,36 руб.

Остаточная стоимость: 0,00 руб.

Здание расположено на земельном участке со следующими характеристиками:

Кадастровый номер 52:55:0050005:307.

Адрес: Нижегородская область, Дивеевский район, село Глухово, ул.Почтовая, от д.№1 на северо-запад 270 м.

Размер земельного участка: $1583 \pm 348,14 \text{ м}^2$.

Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование: склады.

Улучшения на земельном участке: нежилое здание.

Коммуникации: Электроснабжение.

Земельный участок имеет форму, близкую к прямоугольной.



Земельный участок на кадастровой карте.

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. Макроэкономическая ситуация¹²

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

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,5% г/г после +4,4% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,9% после +8,1% в апреле. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в мае вырос до +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в апреле. По итогам января–мая 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,0% г/г.

Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее – до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года промышленное производство выросло на +5,2% г/г.

Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее – +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2024 года».

¹²

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2024_goda.pdf

Рост объёма строительных работ в мае 2024 года продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года – до +7,0% г/г после +4,5% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до +23,0% после +7,6% месяцем ранее. За январь–май 2024 года объём строительных работ увеличился на +4,6% г/г.

Объём оптовой торговли в мае вырос на +11,1% г/г (+12,6% г/г в апреле), к уровню двухлетней давности рост показателя ускорился до +26,2% после +17,2% месяцем ранее. По итогам января–мая 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +12,3% г/г.

Рост выпуска продукции сельского хозяйства в мае составил +1,0% г/г после роста на +1,4% г/г в апреле (к уровню двухлетней давности рост на +2,1% после +2,7% месяцем ранее). За январь–май 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.

В мае 2024 года улучшилась динамика грузооборота транспорта: -0,2% г/г после -1,8% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности – до -4,1% (как и месяцем ранее). В целом за январь–май 2024 года грузооборот транспорта составил -0,2% г/г. Ускорился в мае рост грузооборота на воздушном транспорте (+11,4% г/г после +3,1% в апреле), и сохранились высокие темпы роста по автомобильному транспорту (+10,7% г/г после +10,8% г/г в апреле).

Потребительская активность¹ в мае сохранила высокие темпы роста во всех сегментах. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в мае был выше уровня прошлого года на +6,6% г/г в реальном выражении после +7,3% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение роста до +18,5% после +17,0% ранее. С исключением сезонности увеличение оборота на +0,4% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–май) рост составил +7,8% г/г. Оборот розничной торговли в мае в годовом выражении вырос на +7,5% г/г в реальном выражении после +8,2% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение до +19,6% после +18,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора наблюдается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За январь–май 2024 года показатель вырос на +9,3% г/г. Платные услуги населению в мае также выросли на +4,3% г/г после +4,9% г/г в апреле, а к уровню двухлетней давности показали ускорение до +13,0% после +12,0%. С устранением сезонности в мае рост составил +0,4% м/м SA. За январь–май текущего года объём платных услуг населению вырос на +4,0% г/г. Оборот общественного питания в мае превысил уровень прошлого года на +4,0% г/г после +5,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +30,2% после +26,2%. С исключением сезонного фактора +0,2% м/м SA. По итогам января–мая 2024 года оборот вырос на +5,1% г/г.

Уровень безработицы в мае 2024 второй месяц подряд держался на исторических минимумах – 2,6% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем составляет 2,7%. Рост заработной платы в апреле 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +17,0% г/г после +21,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,5% г/г после +12,9% г/г, а её размер составил 83 875 рублей. За январь–апрель 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,0% г/г, реальной заработной платы – +10,5% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность													
ВВП	8,0	4,5	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	1,2	1,0	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	4,6	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	12,3	11,1	12,6	12,6	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,8	6,6	7,3 ¹	8,5 ¹	8,5 ¹	9,8 ¹	7,2 ¹	8,0 ¹	10,5 ¹	12,6 ¹	10,7 ¹	-2,4 ¹	-3,3
Розничная торговля	9,3	7,5	8,2 ¹	10,4 ¹	10,8 ¹	11,7 ¹	8,6 ¹	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	4,0	4,3	4,9 ¹	3,6 ¹	2,3 ¹	4,6 ¹	4,0 ¹	6,9 ¹	6,7 ¹	7,9 ¹	7,6 ¹	5,2 ¹	5,0
Общественное питание	5,1	4,0	5,7 ¹	5,3 ¹	4,7 ¹	9,0 ¹	2,2 ¹	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,2	-0,2	-1,8	0,3	0,0	3,8	-2,6	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,2	-1,9	-2,5	-5,6	-5,0	-3,2	-8,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	5,2	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	0,2	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,8	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,5 ²	-	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	81 472 ²	-	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	19,0 ²	-	17,0	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4
млн чел.	75,7	76,1	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,0	76,2	76,1	75,9	76,0	76,0	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3
млн чел.	73,7	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,0	74,2	74,1	73,9	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7
млн чел.	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,3	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,7	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,7	2,7	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Уточненные данные² В мае / по состоянию на 1 июля 2024 г.³ Январь-апрель 2024 г.

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 3 по 16 мая 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 Института «Центр развития»

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 3–16 мая 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	2,7	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,9	3,0	3,2	3,3	3,2	3,2	3,2
Реальные располагаемые доходы, % прироста	4,1	2,2	1,7	1,8	1,7	1,7	1,7
Индекс потребительских цен, % прироста	5,3	4,2	4,0	4,0	4,0	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	13,77	9,70	7,41	7,15	7,18	7,05	7,00
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	94,4	97,8	99,2	100,9	103,7	105,6	107,7
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	70,1	67,5	68,2	67,8	70,0	70,8	71,0

7.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2024г.¹³

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в мае 2024 г. по сравнению с маем 2023 г. составил 100,5%, в январе-мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. – 104,6%

Сельское хозяйство

В сельскохозяйственных организациях в январе-мае 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 23,8%, производство молока – на 2,9%, производство яиц – на 1,6%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе-мае 2024 г. составили 3422 килограмма (в январе-мае 2023 г. – 3311 килограммов), яйценоскость кур-несушек – 127 шт. яиц (126 шт. яиц).

В мае 2024 г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция уменьшения удельного веса производства мяса крупного рогатого скота и птицы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и увеличения доли мяса свиней.

В январе-мае 2024 г. увеличение объема производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечено в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в мае 2024 г. составил 27061,3 млн рублей, или 121,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае – 95573,5 млн рублей, или 125,9%.

Жилищное строительство. В мае 2024 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 988 домов на 2293 квартиры общей площадью 221,2 тыс. кв. метров, в январе-мае – 4415 домов на 10786 квартир общей площадью 1030,8 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-мае 2024 г. построено 4102 дома общей площадью 654,3 тыс. кв. метров

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в мае 2024 г. составил 103,4 млрд рублей, или 109,1% в сопоставимых ценах к маю 2023 г., в январе-мае 2024 г. – 493,2 млрд рублей и 109,7% к соответствующему периоду 2023 г.

¹³ <https://52.rosstat.gov.ru/>

В мае 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 мае 2023 г. – 96,7% и 3,3% соответственно.

В мае 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,7%, непродовольственных товаров – 50,3% (в мае 2023 г. – 48,6% и 51,4% соответственно).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в мае 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 99,9%, на непродовольственные товары – 100,5%, на услуги – 100,9%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 102,4% (за аналогичный период прошлого года – 102,3%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в мае 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, с начала года – 102,3% (в мае 2023 г. – 100,3%, с начала года – 101,8%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец мая 2024 г. составила 5464,29 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 2,0%, с начала года – на 6,6% (в мае 2023 г. – 5170,22 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 4,2%, с начала года – на 5,9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в мае 2024 г. составила 21094,80 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,5%, с начала года – на 2,2% (в мае 2023 г. – 20061,66 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,2%, с начала года – на 3,1%).

В мае 2024 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 99,9%, с начала года – 102,4% (в мае 2023 г. – 100,3%, с начала года – 102,4%).

Индекс цен на непродовольственные товары в мае 2024 г. составил 100,5%, с начала года – 101,5% (в мае 2023 г. – 100,3%, с начала года – 101,1%).

Индекс цен и тарифов на услуги в мае 2024 г. составил 100,9%, с начала года – 103,6% (в мае 2023 г. – 100,4%, с начала года – 103,6%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в мае 2024 г. относительно предыдущего месяца составил 99,9%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 99,9%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 99,8%, 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 104,5% (за аналогичный период прошлого года – 103,1%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в мае 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,0%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 102,9% (за аналогичный период прошлого года – 102,9%).

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в апреле 2024 года составила 62612,0 рубля и по сравнению с апрелем 2023 г. выросла на 17,4%.

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 июня 2024 г. составила 688 тыс. руб.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в марте-мае 2024 г. составила 1673,7 тыс. человек, в их числе 1649,7 тыс. человек (98,6%) были заняты в экономике и 24,0 тыс. человек (1,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В апреле 2024 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 789,9 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 34,5 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 апреле 2024 г. составило 824,4 тысячи.

Безработица. В марте-мае 2024 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 24,0 тыс. человек или 1,4% 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 устроении 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 многоэтажных домах);
- рынок жилой недвижимости носит в основном арендный характер. Доля площадей, сдаваемых в аренду, составляет более 60% от общего числа предложений на рынке недвижимости.

Таким образом, на дату проведения оценки рынок недвижимости в Дивеевском районе достаточно сформирован, в основном это касается жилой недвижимости и земельных участков. На рынке недвижимости в качестве продавцов и покупателей присутствуют как физические, так и

юридические лица. В селе Дивеево действует несколько агентств недвижимости, которые занимаются оформлением сделок купли – продажи объектов недвижимости, а так же предлагают недвижимость в аренду на короткие сроки для приезжающих в село Дивеево.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На рынке коммерческой недвижимости также преобладают сделки аренды. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда. Стоимость аренды в центре с. Дивеево офисно-торговых площадей составляет на дату оценки 500-800 руб./м² (с учетом коммунальных платежей и НДС), для производственно-складских помещений – 150-300 руб./м².

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

С удалением от районного центра, деловая активность резко падает. Так, сделки с коммерческой недвижимостью вне села Дивеево, практически полностью отсутствуют.

Единичные сделки связаны с арендой или выкупом торговых/производственных площадей арендаторами у муниципалитета.

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 нежилой 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.

Объект оценки относится к типу производственно-складской недвижимости, расположен на окраине села, в районе с традиционно развитым сельскохозяйственным производством. По мнению оценщика, наиболее эффективным использованием объекта оценки будет использование его по своему прямому назначению.

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 подходы¹⁴:

- затратный подход;

¹⁴ 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.

-
- 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**¹⁵ (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 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

¹⁵ В случае использования предложения к аренде, под договором аренды подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предлагаемые условия аренды.

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, вычлняя 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 недвижимости¹⁶.

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.

¹⁶ Данная информация у Заказчика отсутствует.

В рамках настоящего отчета оценщик использовал только сравнительный подход¹⁷ исходя из следующих условий:

- объект аренды достаточно типичен для своего сегмента рынка, а сам рынок аренды 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 подходами при дальнейшем согласовании результатов, приведет к получению итогового результата, степень достоверности которого ниже, чем результата полученного сравнительным подходом. Соответственно, использование затратного и доходного подходов 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.

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.

¹⁷ 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.

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 Глухово практически отсутствует. На дату проведения работ по оценке в селе Глухово 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, в 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 16,3%

Корректировка на НДС. По условиям задания на оценку, расчеты должны быть выполнены без учета НДС. При НДС, равном 20%, Корректировка составляет $1/1,2 = 0,83$.

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%	6,8%	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.

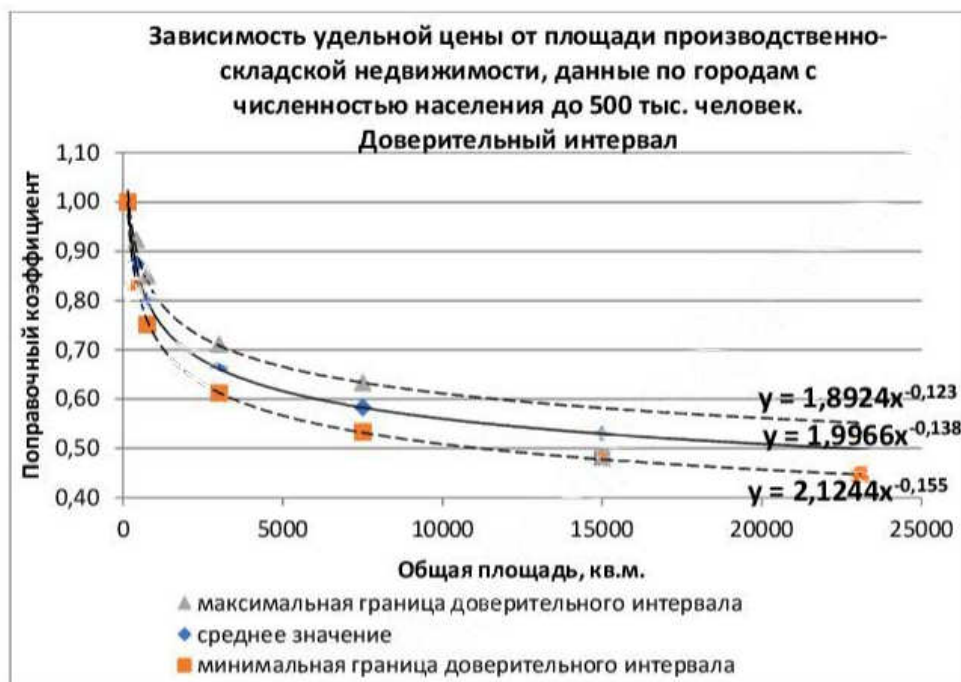


Рис. 68

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

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

где:

K_{II} – 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	328,00	280,00	740,00	2000,00	120,00	108,00
Коэффициент	0,898	0,917	0,802	0,699	1,031	1,046
Корректировка на площадь		0,978	1,119	1,283	0,870	0,858

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		
		хорошее	удовл.	неудовл.
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 неотопливаемого 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 неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,80	0,79	0,81

Корректировка принята в размере 0,80.

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, с.Глухово, ул.Почтовая, от д.№1 на северо-запад 270 м.	Нижегородская область, Ардатовский р-н, с.Кужендево, ул.Центральная	Нижегородская область, Вознесенский р-н, р.п.Вознесенское, ул.Индустриальная, 19/9	Нижегородская область, Лукояновский р-н, д.Сонино	Нижегородская область, г.Саров, ул.Железнодорожная, 12	Нижегородская область, г.Кулебаки, ул.Суворова, 122к1
Источник информации	Объект оценки	Сайт www.kvartela.ru (Приложение №3)	Сайт www.kvartela.ru (Приложение №3)	Сайт www.kvartela.ru (Приложение №3)	Сайт www.kvartela.ru (Приложение №3)	Сайт www.opreal.ru (Приложение №3)
Дата предложения	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия продажи	-	июнь 2024	июнь 2024	июнь 2024	июнь 2024	август 2024
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	328,0	280,00	740,00	2 000,00	120,00	108,00
Состояние помещений	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Коммуникации	Электричество	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	0,833	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

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	
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	
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		0,978	1,119	1,283	0,870	0,858	
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		28,31	24,20	15,31	35,77	36,61	
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.		22,93	19,60	15,31	28,97	29,65	
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.		18,34	15,68	12,25	23,18	23,72	
Приведение стоимости аренды к площади объекта аренды, руб.	-	6 017,09	5 142,73	4 016,57	7 602,29	7 781,31	
Рейтинг		0,195	0,195	0,219	0,195	0,195	
Итоговая стоимость объекта, руб.		6 061,00 в месяц					

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

6 061,00 (Шесть тысяч шестьдесят один) рубль

13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Информация, предоставленная Заказчиком.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 14.04.2020г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 11.10.2019г.
4. Решение Дивеевского районного суда Нижегородской области от 20.08.2019г.
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
6. 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.
7. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
9. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
10. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
11. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
12. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
13. основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
14. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО".
15. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости" .
16. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
17. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
18. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
19. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
20. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
21. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
22. «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.
23. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
24. 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.
25. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
26. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
27. ВСН 53-86 (р). «Правила оценки физического износа жилых зданий», изд. 1990 г.
28. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
29. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
30. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
31. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
32. 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)





ПОЛИС / ДОГОВОР № 54085/776/500004/23
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Саров

«19» октября 2023 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 Бахаревой Е.Н., действующего на основании Доверенности № 2644/23N 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 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2024 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ФРАНШИЗА

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

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

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

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2023 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 согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

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

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

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

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ Российская Федерация

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

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 3010181020000000593
в АО «Альфа-Банк»
ИНН 7713058834,
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



Договор - первичный, - перезаключение Договора №: 54085/776/00006/22

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.54 «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. и должность члена некоммерческой организации)

о том, что Благов Владимир Викторович
(Ф.И.О. члена)
является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
(полное название в соответствии с уставом или положениями)
организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»
и (не) включен в реестр оценщиков 14 января 2008 года
(дата включения)
за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454829

Настоящий диплом выдан

*Бологову
Александр Викторовичу*

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

принес(а) профессиональную пользу *Медиакомпаниям*

в деятельности по повышению квалификации и переводу

готовых руководителей кадров (МПК МНХС)

по программе "Профессиональная оценка и

экспертиза объектов и предприятий (бизнеса)"

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная экзаменационная комиссия решением от *10.06.2002* г.

устанавливает право (соответствие квалификации) *Бологову*

Александр Викторовичу

на получение профессиональной деятельности в сфере *оценки стоимо-*

сти предприятия (бизнеса)

МНХС

Подпись председателя комиссии

Александр Викторович

Подпись кандидата

Александр Викторович

Подпись кандидата

Александр Викторович

Подпись кандидата

Александр Викторович

Диплом выдается государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *778*

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

5 2 2 4 0 1 4 6 9 8 3 4

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Города
Нижегород

Дата выдачи
01 июля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
БЛАГОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ
с 20 мая 2015 года по 30 июня 2015 года
прошел(а) повышение квалификации в (на)
Нижегородском государственном университете
им. Н.И. Лобачевского
по программе «Оценочная деятельность»
в объеме 104 часов

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

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

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



А.О. Грудзинский
И.В. Ежеская

А.О. Грудзинский
И.В. Ежеская

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация по объекту оценки)

Информация по земельному участку.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)


Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист № <u>14.04.2020</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	52:55:0050005:307	
Номер кадастрового квартала:	52:55:0050005	
Дата присвоения кадастрового номера:	20.03.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский район, с Глухово, ул Почтовая, от д.№1 на северо-запад 270м	
Площадь:	1583 +/- 348,14 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	24394,03	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:55:0050005:290	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Склада	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	 Дьбулыгина Е. И. <small>(подпись, фамилия)</small>
---	---

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

Земельный участок		(на объект недвижимости)	
Лист № <u>14.04.2020</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		52:55:0050005:307	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование Дзавесский муниципальный район Нижегородской области		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52:55:0050005:307-52/103/2020-1 от 14.04.2020		
3. Документы-основания:	3.1. аб.2 п.3.ст.3.1 Федерального Закона "О внесении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 №137-ФЗ		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		(подпись и печать специалиста)	
		Цыбушкина Е. И. (подпись, фамилия)	



Раздел 3

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

Земельный участок	
Лист № <u>3</u>	Раздел <u>3</u>
14.04.2020	Всего листов выписок: _____
Кадастровый номер:	52:55:0050005:307

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____
Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

(полное наименование должности)

Дыбуцянниа Е. И.

(подпись, фамилия)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 1
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание	<small>(всё объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>11.10.2019</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	52:55:0050005:290	
Номер кадастрового квартала:	52:55:0050005	
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 07337	
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, р-н Диневский, с Глухово, ул. Почтовая от д. №1 на северо-запад 270 метров	
Площадь, м²:	328,0	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	нежилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1976	
Кадастровая стоимость, руб.:	1451193,36	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Нежилым зданием является КЗС. Сведения в ГКН о земельном участке отсутствуют.
Получатель выписки:	Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ - ГР
(полное наименование должности)


(подпись)

Цыбулмина Е. И.

(имя, фамилия)



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

Раздел 2

Здание		(код объекта недвижимости)	
Лист № 2 Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.10.2019			
Кадастровый номер:		52:55:0050005:290	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52:55:0050005:290-52/103/2019-3 от 11.10.2019		
3. Документы-основания:	3.1. Решение суда от 20.08.2019 №2-235/2019, наименование суда: Дивеевский районный суд Нижегородской области дата вступления в законную силу: 23.09.2019		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ - ГР		(полное наименование должности)	
		Цыбульнича Е. И.	
		(подпись, фамилия)	



РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

с. Дивеево.

20 августа 2019 г.

Дивеевский районный суд Нижегородской области в составе: председательствующего – судьи Нагайцева А.Н., при секретаре Шешениной Т.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Администрации Дивеевского муниципального района Нижегородской области о признании права муниципальной собственности на недвижимое бесхозяйное имущество,

УСТАНОВИЛ:

Администрации Дивеевского муниципального района Нижегородской области обратилась в суд с заявлением о признании за муниципальным образованием «Дивеевский муниципальный район Нижегородской области» права муниципальной собственности на недвижимое бесхозяйное имущество – нежилое здание по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, с. Глухово, ул. Почтовая, от д. № 1 на северо-запад 270 метров, кадастровый номер объекта 52:55:0050005:290.

Заявитель обосновывает свою просьбу тем, что 18 апреля 2018 года указанный объект недвижимого имущества был принят на учет в качестве бесхозяйной вещи органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, - Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области. Со дня постановки объекта на учет в качестве бесхозяйной вещи прошло более года, поэтому администрация Дивеевского муниципального района на основании ст. 225 ГК РФ просит признать за ней право муниципальной собственности на данный объект недвижимого имущества.

В судебном заседании представитель администрации Дивеевского муниципального района по доверенности Герасимова Е.В. заявление поддержала.

Представитель заинтересованного лица – Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом.

Суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области на основании ст. 167 ГПК РФ.

Заслушав представителя администрации Дивеевского муниципального района Герасимову Е.В., изучив письменные материалы дела, суд считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 225 ГК РФ бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо вещь, от права

собственности на которую собственник отказался. Бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

В соответствии со ст.293 ч.2 ГПК РФ суд, признав, что недвижимая вещь не имеет собственника или собственник недвижимой вещи неизвестен и она принята на учет в установленном порядке, принимает решение о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Из Уведомления из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о принятии на учет бесхозного объекта недвижимого имущества от 18.04.2018г. № 52:55:0050005:290-52/103/2018-1У следует, что 18 апреля 2018 года нежилое здание по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, с.Глухово, ул.Почтовая от д.№ 1 на северо-запад 270 метров, кадастровый номер объекта 52:55:0050005:290, принято на учет в качестве бесхозного недвижимого имущества.

В судебном заседании установлено, что требования закона о принятии указанного объекта недвижимого имущества на учет в качестве бесхозного объекта были соблюдены. В соответствии со ст.33 Устава Дивеевского муниципального района к полномочиям администрации муниципального района относятся: владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района. При таких обстоятельствах имеются основания для признания права муниципальной собственности на указанный объект недвижимого имущества за муниципальным образованием «Дивеевский муниципальный район Нижегородской области».

На основании изложенного, руководствуясь ст.194-198, 293 ч.2 ГПК РФ,
РЕШИЛ:

Признать за муниципальным образованием «Дивеевский муниципальный район Нижегородской области» право муниципальной собственности на недвижимое бесхозное имущество – нежилое здание по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, с. Глухово, ул.Почтовая от д.№ 1 на северо-запад 270 м., кадастровый номер объекта 52:55:0050005:290.

Решение может быть обжаловано в Нижегородский областной суд через Дивеевский районный суд в течение месяца.

Судья

А.Н.Нагайцев

«КОПИЯ ВЕРНА»
ПОДОМЪ СУДЬИ
СЕКРЕТАРЬ
20 08 2019 г.

Решение не обжаловано, вручено в законный срок 12 сентября 2019 года

Т.В. Шенгелина

А.Н.Нагайцев

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)


Аналог 1

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


КВАРТЕЛИЯ Объявления Баланс Кабинет Выход

Ардатов / Сдам / Помещение свободного назначения / Объявление №4333784


Издано




950 000 ₽
Дом 80.0 кв. м, село
Высокий Остров,
Польская улица




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




2 250 000 ₽
3-х этаж 84.0 кв. м,
ОНТ Волга 5



5 590 000 ₽
Дом 150.0 кв. м,
Нижегородская
область, деревня
Бутырко




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



7 650 000 ₽
Дом 103.0 кв. м, Бар,
улица Плехана

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


Следующие объявления



Помещение свободного назначения,
40 м²
15 000 ₽ в месяц

☎ Звонки +7(910)104-12-44

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




Кvartelia

Описание
помещение рен мастерской в аренду можно часть помещения находится на федеральной трассе
и город-армакс-дерево удаленный вариант для автосервиса или ценоконтакта автомобилей для
летошины высота ворот 4м ширина 5м отдельно сдать кузовы мотоцикла 9000гр.

Параметры объекта
Площадь: 280 м²

Расположение на карте



Адрес или объект **Найти** Панорама Слой ⌵

Помещение свободного назначения

📍 Не работает 📍 Звонки не работают 📍 Сбросить геолокацию

© Яндекс 2024/08/05 09:58:55

Отзывы
Оставьте свой отзыв

Отчет об оценке №270824/05 от 27 августа 2024г.

Стр.61







Аналог 2

<https://kvartelia.ru/voznensкое/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-740-m-poselok-gorodskogo-tipa-voznensкое-industrialnaya-ulitsa-19-9-2666706>

КВАРТЕЛИЯ Обновлено Баланс Кабинет Выйти

Вознесенск / Сдам / Помещение свободного назначения / Обновлено 10.08.2024


Автомобили

 865 000 Р Toyota Duna 2001	 2 030 000 Р ЗИС 150 1954	 3 100 000 Р Mazk SX613 1990
 3 900 000 Р Kamaz 500 2005	 490 000 Р Mazk SX613 1993	 13 300 000 Р Bim 3392M3 2023

Помещение свободного назначения, 740 м²
Новгородская область, Вознесенск, поселок городского типа Вознесенск, Индустриальная улица, 15В
50 000 Р в месяц
Без залога

Игорь +7(930)273-30-09

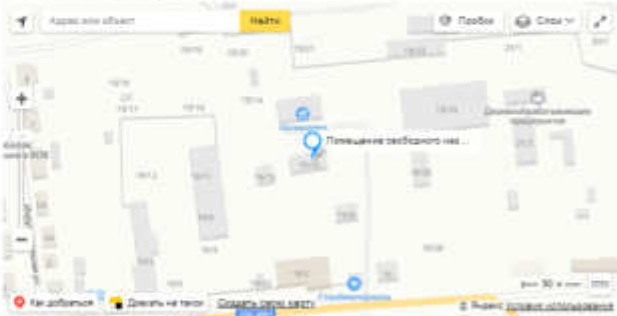
[Обратный звонок](#) [Поместить объявление](#) [Написать отзыв](#) [Жалоба](#)



Описание
АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЯ!
Сдается в аренду помещение свободного назначения, состоящее из производственного цеха площадью 540 кв.м., и двухэтажной административной части площадью 200 кв.м. Здание со всеми коммуникациями, полностью отопляемое, дальною. Автоматические ворота с дистанционным управлением, высотой 4.1 м, видеонаблюдение, интернет, освещение, расположено рядом с трассой. Возможна аренда как всего здания, так и отдельных помещений. Подробности по телефону, Звоните!!!
р.п. Вознесенск, ул. Индустриальная

Параметры объекта
Площадь: **740 м²**

Расположение на карте



Отзывы
Отзывов нет

[Написать отзыв](#)


Аналог 3

<https://kvartelia.ru/lukoyanov/sdam/proizvodstvennaya-ploschad-2000-m-lukoyanovskiy-r-n-d-sonino-5907889>


КВАРТЕЛИЯ | Объявления | Вкладыш | Кабинет | Выйти

Результат / Сдам / Производственная площадь / Объявление №5907889

demick.ru



1 828 050 Р
ЖК Дом на набережной ГК Стоун




3 280 526 Р
ЖК «Новокасимово» ООО «СЗСК»

Производственная площадь, 2000 м²
Нижегородская область, Лукоянов, Лукояновский р-н, д. Сонино

30 000 Р в месяц
+ Залог 1 месяц


Следующие объявления




Производственная площадь, 140 м²
45 000 Р в месяц

Александр +7(950)602-19-62

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



Neovision

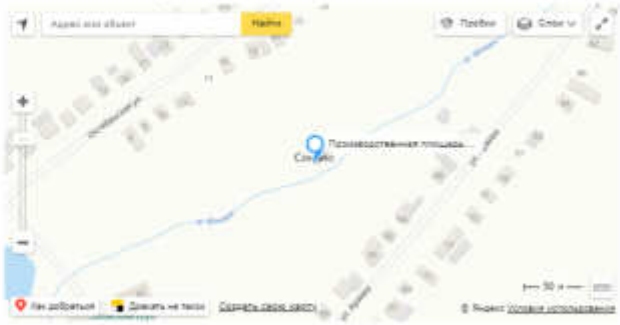


ГЛАВНЫЙ ПРИЗ
100 000 Р
*10
УЧАСТВОВАТЬ

Описание
Сдам ферму с/пл совхоза ТП, удобный подъезд, плюс по счетчику электричество, газ.

Параметры объекта
Площадь: 2000 м²

Расположение на карте



Производственная площадь

Отзывы
Отзывов: 0 из 0

[Написать отзыв](#)


Аналог 4

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


КВАРТЕЛИЯ Объявления Балас Кабинет Выйти

Саров / Сдам / Помещение свободного назначения / Звонки: 88007142

domclick.ru




7 620 509 Р
ЖК Панова Парк ГК
Древо



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

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

17 000 Р в месяц
Без залога


 Денис Фроленко +7(910)395-45-52

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


Описание
Сдан помещение свободного назначения, высота Борота (4метра) высокие потолки , имеется длинная (6м) скотровая лива. Отопление центральное с возможностью перехода на котёл.

Параметры объекта
Площадь: 120 м²

Расположение на карте



Отзывы
Оценки: 0/5
[Написать отзыв](#)



МТС Банк
РАСЧЕТНЫЙ
СЧЕТ – 0 Р
+7% в ставке по депозитам

Аналог 5.

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


СЛАЙДЫ НЕКОМПЬЮТЕРНЫЙ КАЛЬКУЛЯТОР СОДЕРЖАНИЕ БОРМЫ ВХОД И РЕГИСТРАЦИЯ

ONREAL КУЛЕБАКИ, НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СМЕНА ГОРОД ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ


АРЕНДА ПРОДАЖА

СКЛАД, 100 М2, В АРЕНДУ В КУЛЕБАКАХ, УЛИЦА СУВОРОВА, 122К1
Нижегородская область, Кулебаки, улица Суворова, 122К1 добавлено 25 июля в 21:19

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОКАЗАТЬСЯ В КОБРАННОЕ



ЦЕНА
10 000 ₪
Занят 1 ₪
Без комиссии
Без предоплаты



Хотите купить или арендовать квартиру? Начните с Домклик

Пользователь

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	100 м ²
Высота потолков	3.3 м

ОПИСАНИЕ

Сдан помещение 8*18м, с туалетной бытовкой, высота потолков 3.3м, пол железный, уличный подъезд. Большая стойка под любом в это на территории видеонаблюдение, автовесы. Есть 380В, отдельный счетчик, при необходимости можно подвести воду и канализацию. Звоните договоримся!

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

