

УТВЕРЖДАЮ



Благов В.В.

19 июля 2021 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости здания склада,
расположенного по адресу: Нижегородская область,
Дивеевский район, 52 метра в западном направлении от западной границы
села Ореховец участок №2.

(№ 190721/01)



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

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

Дата оценки: 13 июля 2021 года.

Дата составления отчета: 19 июля 2021 года

ОГЛАВЛЕНИЕ.

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
3.1.	Задание на оценку.....	5
3.2.	Дата составления и порядковый номер отчета.....	6
3.3.	Применяемые стандарты оценки.....	6
3.4.	Принятые при проведении оценки допущения.....	6
3.5.	Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).....	8
3.6.	Сведения о независимости.....	9
3.7.	Заявление о соответствии.....	9
3.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	10
3.9.	Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
4.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	10
5.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
5.1.	Основные термины и определения.....	11
5.2.	Общие положения об оценке рыночной стоимости.....	12
5.3.	Анализ оцениваемых прав.....	13
5.4.	Выбор вида стоимости.....	14
6.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	15
6.1.	Местоположение объекта.....	15
6.2.	Описание объекта оценки.....	16
7.	АНАЛИЗ РЫНКА.....	18
7.1.	Социально-экономическое положение России.....	18
7.2.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2021г.....	22
7.3.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	25
7.4.	Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.....	25
7.5.	Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки.....	28
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	29
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	29
10.	РАСЧЕТ РЫНОСЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
10.1.	Методика сравнительного подхода.....	31
10.2.	Выбор аналогов.....	32
10.3.	Выбор единицы сравнения.....	32
10.4.	Определение стоимости земельного участка.....	32
10.5.	Определение рыночной стоимости здания с земельным участком.....	37
10.6.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	38
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	41
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	41
13.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	42
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).....	43
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов).....	51
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).....	60

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №19-21 от 05 июля 2021г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости нежилого здания склада, расположенного по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, 52 метра в западном направлении от западной границы села Ореховец участок №2.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 13.07.2021 года.

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

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

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

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость нежилого помещения по состоянию на 13 июля 2021 года составляет¹:**

738 000,00 (Семьсот тридцать восемь тысяч) рублей

в том числе:

стоимость здания – 684 000,00 (Шестьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей

стоимость земельного участка – 54 000,00 (Пятьдесят четыре тысячи) рублей.


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

Отчет составлен на 69 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

¹ С учетом НДС и всех сопутствующих налогов.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Объект оценки	Объект недвижимости: нежилое здание склада, расположенное на земельном участке по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский район, 52 метра в западном направлении от западной границы села Ореховец участок №2.	
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №19-21 от 05 июля 2021г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Нежилое здание склада. Кадастровый номер: 52:55:0010010:378 Этажность здания: 1. Год постройки здания: 1989 Общая площадь помещения: 1260,9 м². Материал стен: кирпич. Перекрытия: ж/б плиты. Коммуникации: отсутствуют Состояние здания: удовлетворительное. В ремонте не нуждается.</p> <p>Земельный участок. Кадастровый номер: 52:55:0010010:372 Площадь участка: 3147 ± 490,86 м². Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: склады</p>	
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник – Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.06.2021г)	
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости объектов оценки для принятия собственником решения о продаже.	
Ограничения (обременения) прав	Не выявлено	
Инвентарный номер	0000000002397	
Балансовая стоимость	5678980,12 руб.	
Остаточная стоимость	0,00 руб.	
Дата определения стоимости	13 июля 2021 года	
Дата составления отчета	19 июля 2021 года	
Дата осмотра	13 июля 2021 года.	
Вид определяемой стоимости	Рыночная	
Объем оцениваемых прав	Полные права собственности	
Применяемые стандарты оценки	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№1-3, №7 Профессиональные стандарты оценки СРО НКСО	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Задаaniem на оценку.	
Результаты расчетов		
Результат, полученный Затратным подходом	Не применялся	
Результат, полученный Сравнительным подходом	738 000,00 рублей	
Результат, полученный Доходным подходом	Не применялся	
Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС)	738 000,00 рублей	

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1. Задание на оценку

Объект оценки	Объект недвижимости: нежилое здание склада, расположенное на земельном участке по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский район, 52 метра в западном направлении от западной границы села Ореховец участок №2.
Информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание склада. Кадастровый номер: 52:55:0010010:378 Этажность здания: 1. Год постройки здания: 1989 Общая площадь помещения: 1260,9 м ² . Материал стен: кирпич. Перекрытия: ж/б плиты. Коммуникации: отсутствуют. Состояние здания: удовлетворительное. В ремонте не нуждается. Земельный участок. Кадастровый номер: 52:55:0010010:372 Площадь участка: 3147 ± 490,86 м ² . Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: склады
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки состоит из двух объектов недвижимости: 1. Нежилое здание склада (1 этаж, общая площадь 1260,9 м ²) 2. Земельный участок (с/х земли, площадь: 3147 м ²)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<u>Документы с характеристиками объекта оценки:</u> 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01 июня 2021г. 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28 июня 2021г.
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 собственности. Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
Остаточная стоимость объекта на 01.07.2021г.	0,00 руб.
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 13.07.2021г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)	Определение стоимости объекта оценки для принятия собственником решения о продаже.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	13.07.2021
Дата обследования объекта оценки	13.07.2021
Дата составления отчета	19.07.2021

Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика
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
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценщик, использовал при проведении оценки Объектов документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объектов оценки, способных повлиять на стоимость, не произошло. Предполагается, что после даты оценки, объекты оценки продолжать эксплуатироваться по своему текущему назначению. Остальные допущения имеют общий характер, описаны по тексту настоящего Отчета.

3.2.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 190721/01.

Дата составления отчета об оценке – 19.07.2021 г.

3.3.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 №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.
3. Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
4. Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.
5. 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.

6. 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.
7. Приказ от 30.09.2015 N 708 Минэкономразвития «Типовые правила профессиональной этики оценщиков от 25 ноября 2015 г. (№ 39850).

3.4.Принятые при проведении оценки допущения.

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

-
- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
 - Достоверность представленных документов заверена Заказчиком.
 - Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации и приводят ксерокопию первоисточника либо распечатку (при получении информации из Интернета).
 - Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких – либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
 - В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
 - Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несёт ответственности за вопросы соответствующего характера.
 - Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких – либо факторов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые могли бы быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
 - Все иллюстративные материалы, которые будут использованы в Отчете, приведены исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
 - Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящей от иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленного неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
 - Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанном предполагаемом использовании.
 - Ни Оценщик, ни Заказчик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
 - Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.

- 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.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом.
- Любое соотнесение части стоимости к какой – либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Настоящий Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

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

Заказчик	<p><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.</p>		
Оценщик	<p>Оценщиком по выполнению настоящего отчета является Благов Владимир Викторович - оценщик 1-й категории. Зарегистрирован по месту жительства: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Бессарабенко, д.1А, кв.34. Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет. Диплом ПП № 454329 о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 10.06.2002 г. выдан «Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров» Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета. Член Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (реестровый номер 00703). Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в соответствии с Договором страхования профессиональной ответственности оценщиков, полис №54085/776/00045/0 от 21.10.2020г. в ОАО «АльфаСтрахование» (срок действия по 26.10.2021г.). Страховая сумма – 3 000 000,00 рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №020372-1 от 31.05.2021г.</p>		
Исполнитель	<p><u>Исполнителем работ</u> является оценщик, занимающийся частной практикой Благов Владимир Викторович <u>Уведомление о постановке на учет:</u> №572489724 от 25.09.2020 <u>Дата постановки на учет:</u> 31.07.2020. <u>ИНН</u> 525400215937 <u>Адрес (местонахождение):</u> 607188, Нижегородская обл., г. Саров ул. Бессарабенко, 1А-34.</p>		
Контактные данные оценщика	Номер телефона:	+79087620798	Адрес электронной почты box_1969@mail.ru
	Почтовый адрес	607188, Нижегородская обл., г.Саров, ул.Бессарабенко, д.1А, кв.34	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчёта организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Другие организации и специалисты не привлекались.		

3.6. Сведения о независимости.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки.

Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

3.7. 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.

3.8.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, http://sarov-exp.ru/analitika), информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Описание района расположения объекта оценки	Данные энциклопедии «Википедия» http://ru.wikipedia.org , информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Анализ макроэкономических тенденций	http://economy.gov.ru , http://nizhstat.gks.ru
Справочные данные, используемые для расчетов.	Сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) «Промышленные здания 2016», ООО «Ко-Инвест», Москва. Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2020 г. Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2020 г.

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01 июня 2021г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28 июня 2021г.
3. Решение Дивеевского районного суда Нижегородской области от 12 апреля 2021г.

Полученная и представленная в приложении №2 информация признана оценщиком достоверной и достаточной для определения количественных и качественных характеристик объекта. (ФСО-3, п. 12 «Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии»).

4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие основные этапы.

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

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

5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Основные термины и определения.

Оценка - процесс решения задачи по определению стоимости объекта оценки, в котором различные физические, экономические, временные, социологические и экологические факторы анализируются и учитываются по отношению к оцениваемому объекту. В отношении недвижимого имущества – это оценка стоимости полных или частичных прав на него, иных вещных прав, обязательств (долгов) и работ (услуг) в отношении недвижимого имущества с учетом всех факторов (обстоятельств), влияющих на представление о его ценности для субъектов реального рынка (или зон, где влияние рынка ограничено) на дату определения стоимости.

Оценщик приводит ниже расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике (значительная их часть присутствует в Отчете) и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки. В дополнение к официальным источникам², Оценщик использует в работе профессиональные стандарты СРО НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»³, а также международные стандарты оценки (МСО)⁴.

Подходы к оценке:

- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

² Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный Стандарт Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; Федеральный Стандарт Оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; Федеральный Стандарт Оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»

³ основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007; СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости»; СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке».

⁴ Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г

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

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

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

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

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

Физический износ – уменьшение стоимости объекта недвижимости из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам, под воздействием внешних неблагоприятных факторов или вследствие неправильной эксплуатации.

Функциональное устаревание – уменьшение стоимости объекта недвижимости из-за его несоответствия современным требованиям, предъявляемым к аналогичному имуществу.

Внешнее (экономическое) устаревание – уменьшение стоимости объекта вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленного экономическими, политическими и другими внешними факторами.

Дисконтирование - процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

5.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ дает следующее определение рыночной стоимости: “под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

- рынок является открытым, то есть отсутствуют какие-либо серьезные препятствия финансового, правового, технологического и иного характера для появления на рынке новых покупателей и продавцов;

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

Рыночная стоимость при существующем использовании.

«Рыночная стоимость имущества, основанная на продолжении его существующего использования при предположении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет»⁵.

«...Существующее использование предполагает продолжающееся использование имущества в том виде, в котором оно использовалось на дату оценки, с учетом способности имущества продолжать вносить свой вклад в стоимость предприятия. Альтернативные или более вероятные (в случае продажи) варианты использования в расчет не принимаются»⁶.

Потребительская стоимость.

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

5.3. Анализ оцениваемых прав

Информация о правах содержится в п.2 настоящего отчета.

Информация об ограничении прав собственности Заказчиком не предоставлена, поэтому для дальнейших расчетов, оценщик исходит из предположения, что Заказчик располагает всем комплексом прав собственности.

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

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

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

- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в

⁵ МСО, п.3.3

⁶ МСО, п.6.1.4.

собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

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

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

Таким образом, право собственности включает в себя:

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

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

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

Объекты гражданских прав (в том числе имущество и имущественные права) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, 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 законом⁷.

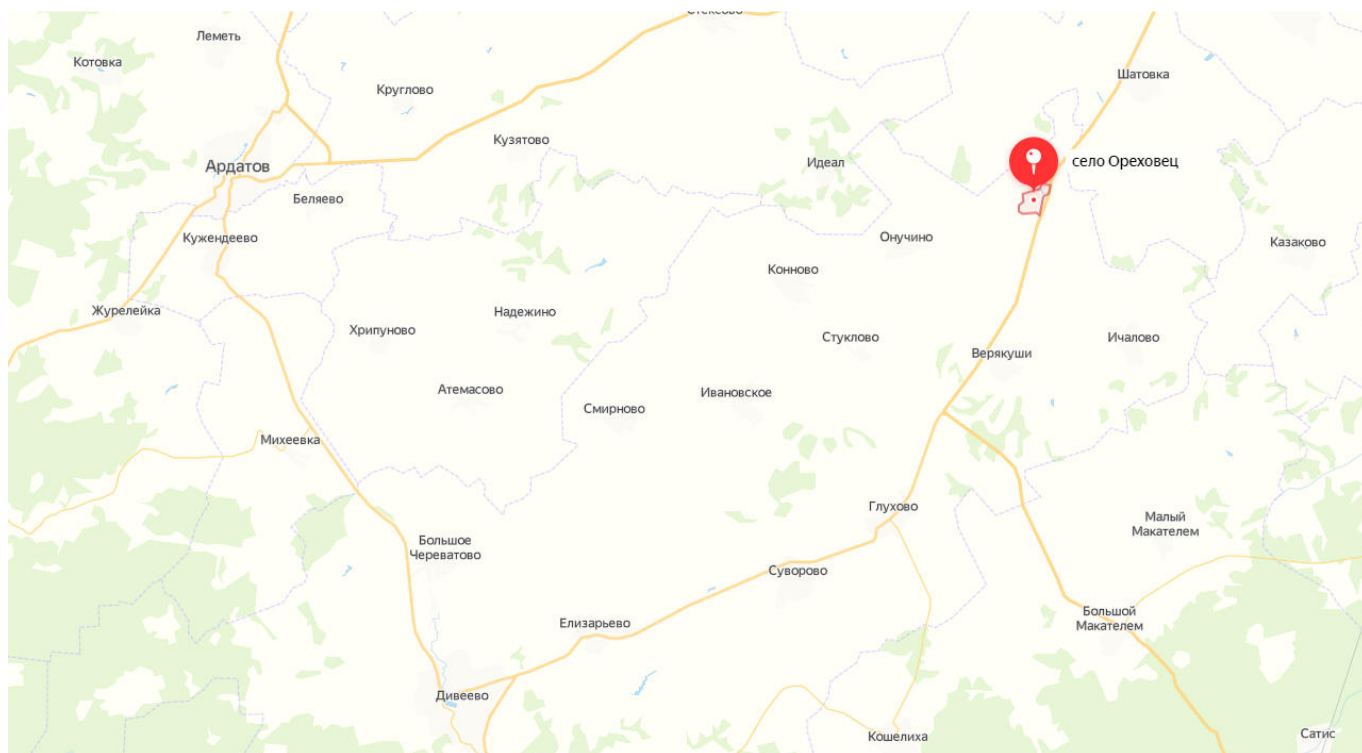
5.4. Выбор вида стоимости

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

⁷ Ст. 129, п.п. 1 и 2 ГК РФ.

6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

6.1. Местоположение объекта.



Нежилое здание склада расположено за окраиной села Ореховец по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, 52 метра в западном направлении от западной границы села Ореховец участок №2.

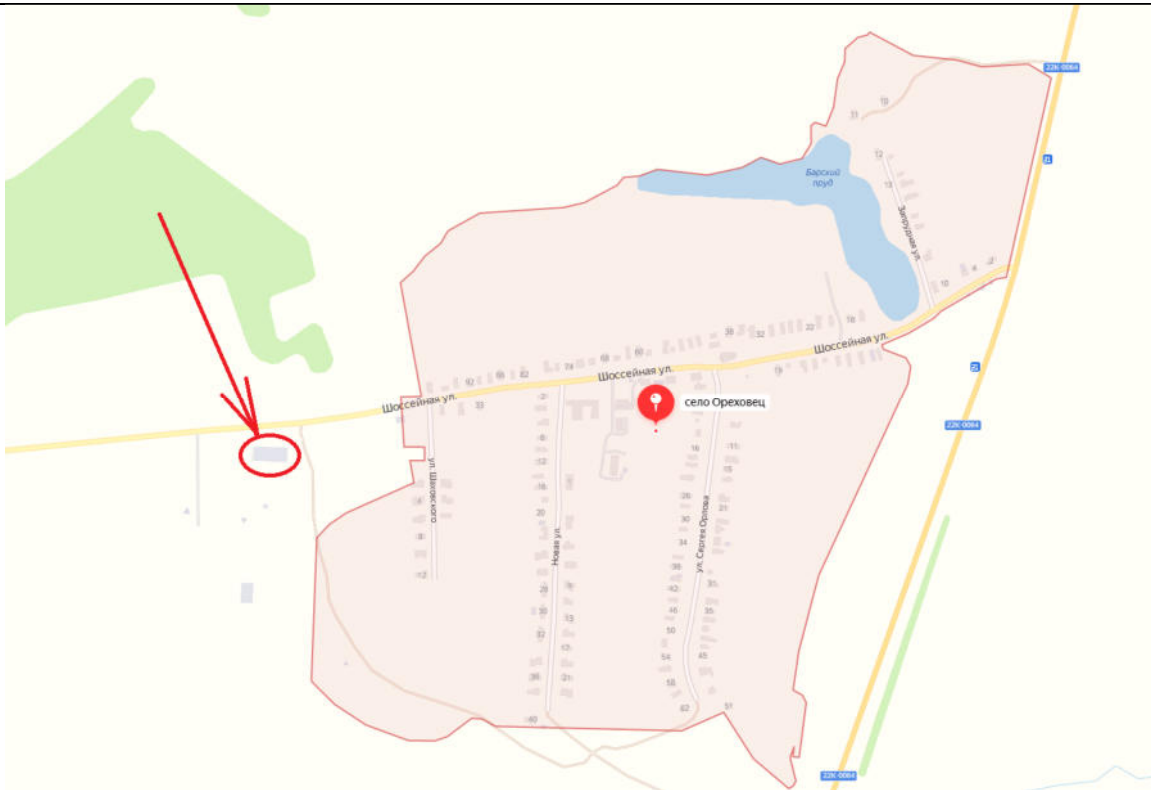
Село Ореховец Дивеевского района находится на юге Нижегородской области, на расстоянии 32 км к югу-востоку от села Дивеево и 24,7 км к северу от города Арзамас. Фактически село Ореховец находится на шоссе Арзамас-Дивеево.

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

Здание расположено за западной границей села, рядом с автодорогой, соединяющей несколько крупных сел Дивеевского района.

Фактически здание находится в поле, район расположения оцениваемого объекта имеет относительно спокойный рельеф с небольшим уклоном в северном уклоне.

Подъездные пути к зданию не имеют твердого покрытия – грунтовые дороги.



Расположение объекта оценки.

6.2. Описание объекта оценки.

Объект оценки состоит из двух объектов недвижимости: земельного участка и здания склада.

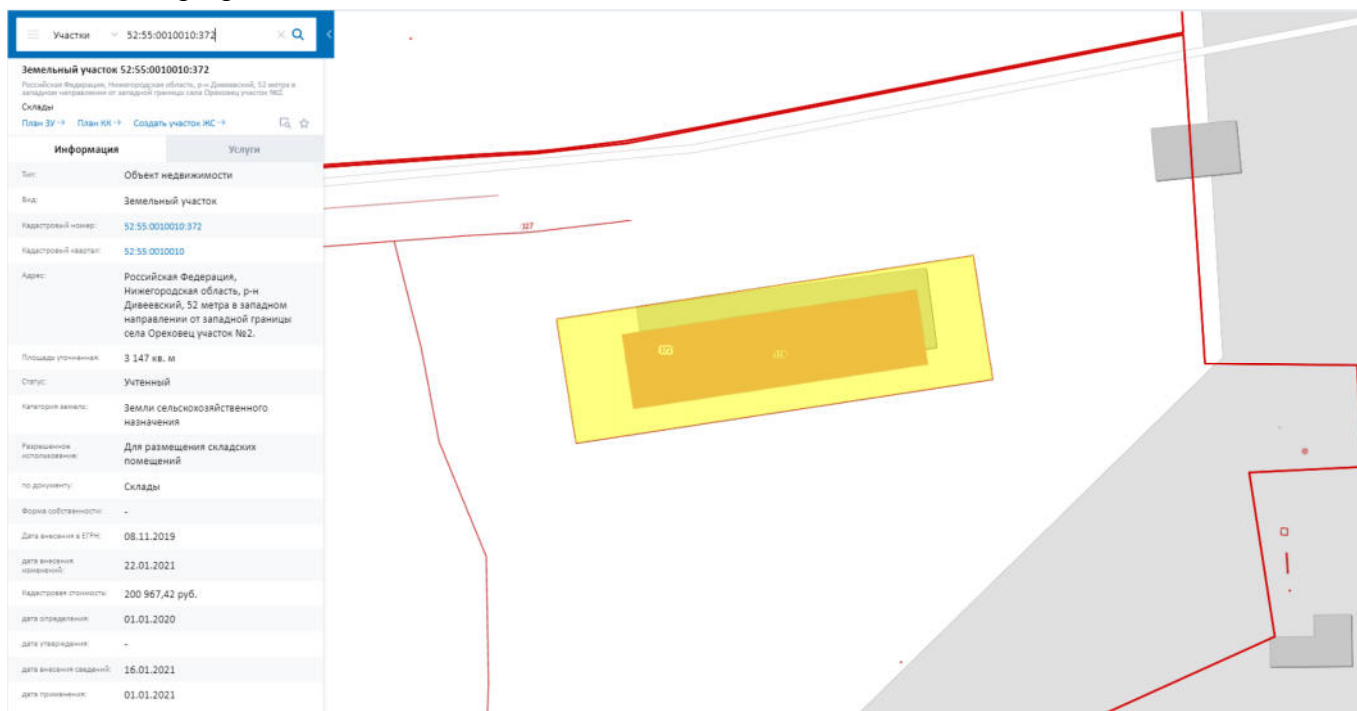
Земельный участок.

Земельный участок имеет прямоугольную форму.

Кадастровый номер земельного участка: 52:55:0010010:372

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Вид разрешенного использования: склады.



Участок на кадастровой карте.

Здание склада.

Нежилое здание склада – нежилое кирпичное здание 1989 года постройки.

Общая площадь здания: 1260,9 м².

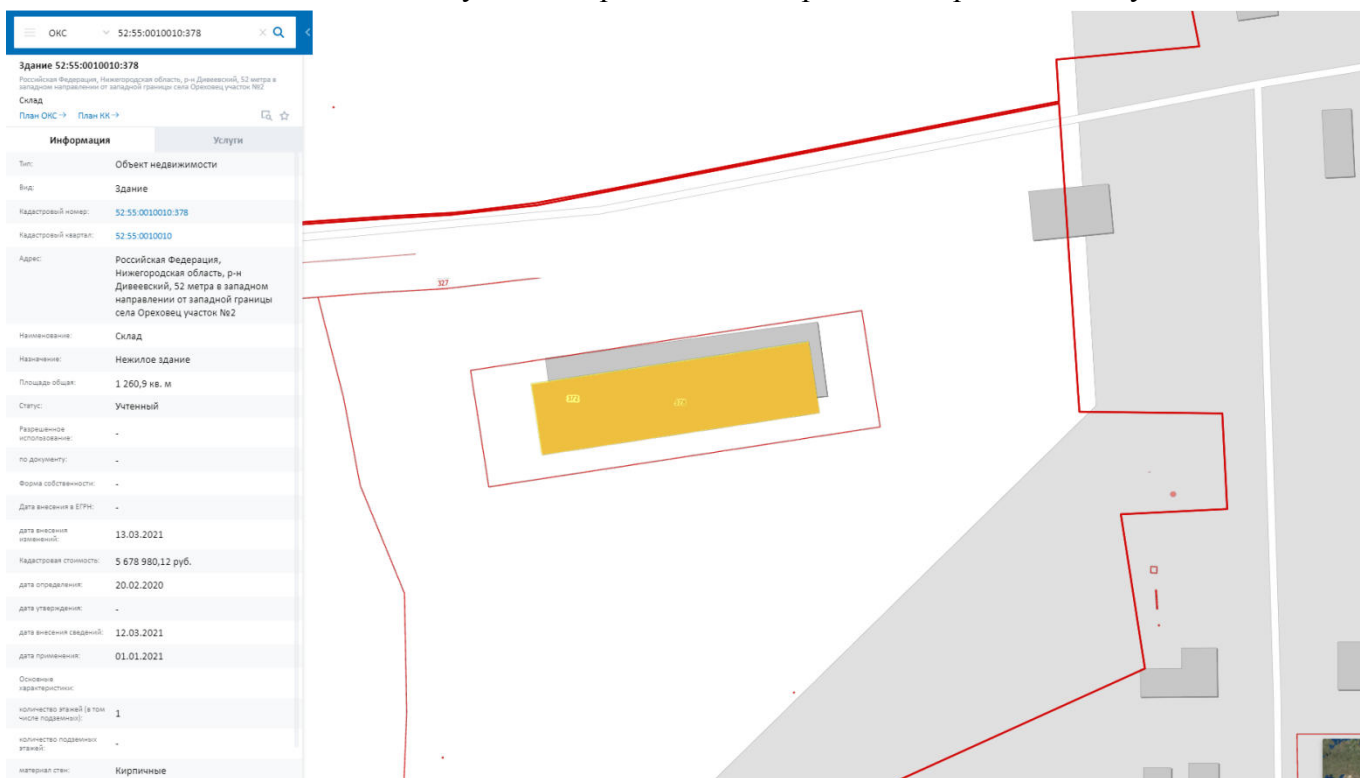
Кадастровый номер здания: 52:55:0010010:378.

Фундаменты здания железобетонные ленточные, стены – кирпичные. Перекрытия – железобетонные плиты. Кровля – листы шифера. Полы – бетонные.

Здание имеет два больших помещения – склада. Каждое помещение оборудовано двумя большими въездными воротами.

Здание не подсоединено к инженерным коммуникациям. Отопление отсутствует.

Общее состояние здания удовлетворительное. В проведении ремонта не нуждается.



Здание на кадастровой карте.

Ниже приведены фотографии здания.



Здание склада



Здание склада



Здание склада



Здание склада



Здание склада



Здание склада



7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. Социально-экономическое положение России⁸.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения

⁸<https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/ddb44750baefde486bad23a6ce0a95ed/20210406.pdf>

на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г). Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе. В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



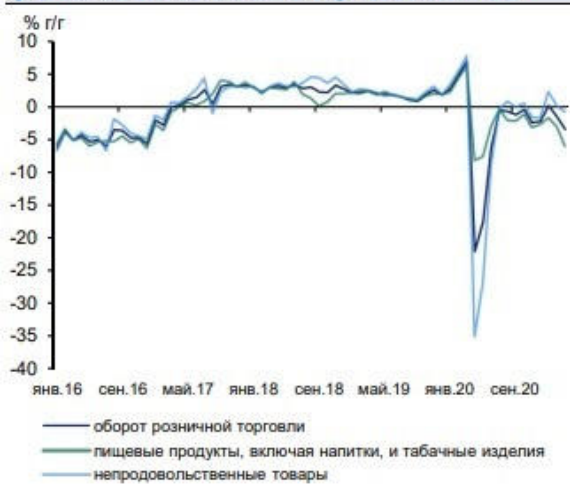
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20). Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе – феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г). В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно). На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг. В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв21 – снижение на -4,3% г/г). Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г).

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней). Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м

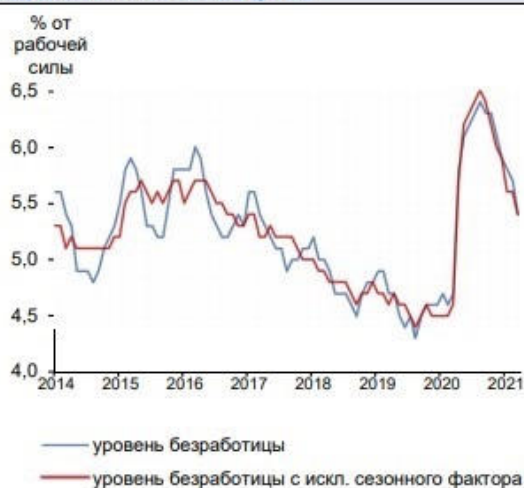
SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек. В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд

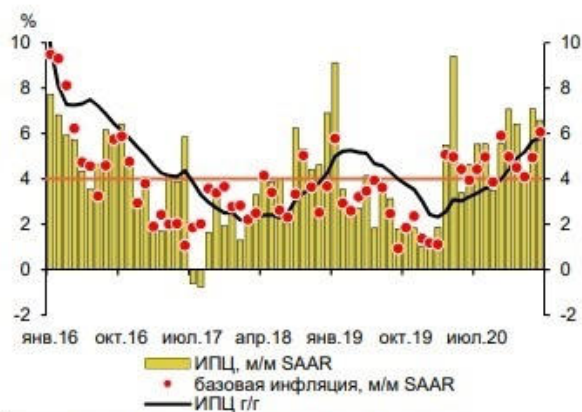


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA1 (0,57% м/м SA месяцем ранее). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее).

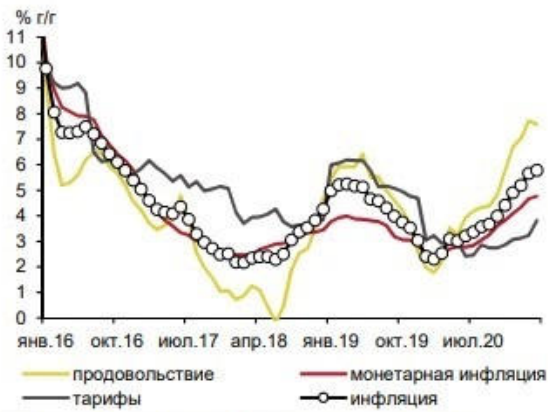
В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале). В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции зафиксировано ускорение роста цен на строительные товары, а также на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию. Вместе с тем продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы и средства связи. Темп роста цен на услуги составил 0,4% м/м четвертый месяц подряд, с исключением сезонного фактора – 0,37 % м/м SA с 0,34% м/м SA в феврале. Сохраняется повышенный рост цен на туристические услуги: услуги зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта, услуги гостиниц. При этом рост цен на санаторно-курортные и медицинские услуги замедлился, экскурсионные услуги начали дешеветь. По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в помесечном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.

Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Динамика потребительской инфляции в годовом выражении



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	икв21	мар. 21	фев. 21	январь 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность										
ВВП	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,8	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

20 апреля 2021 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	икв21	мар. 21	фев. 21	январь 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)⁹

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

7.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2021 г.¹⁰

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,9%, в I квартале 2021 г. – 99,8%.

Сельское хозяйство

Животноводство. На конец марта 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчётам, составило 251,1 тыс. голов (на 0,5% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 105,3 (на 1,7% меньше), поголовье свиней – 245,4 (на 8,9% меньше), овец и коз – 72,2 (на 3,3% больше), птицы – 9774,4 тыс. голов (на 1,8% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 13,4% поголовья крупного рогатого скота, 10,1% – свиней, 74,6% – овец и коз (на конец марта 2020 г. – соответственно, 14,1%, 10,5%, 76,7%).

В сельскохозяйственных организациях на конец марта 2021 г. по сравнению с соответствующей датой 2020 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 0,4%, поголовье коров сократилось на 1,0%, поголовье свиней уменьшилось на 8,3%, при этом увеличилось поголовье овец и коз на 24,8% и численность птицы на 2,2%.

В январе - марте 2021 г. в хозяйствах всех категорий, по расчётам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 42,8 тыс. тонн, молока – 160,4 тыс. тонн, яиц – 288,7 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в марте 2021 г. по сравнению с аналогичной датой 2020 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 51,1%, молока – на 6,9%, производство яиц – на 0,4%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе - марте 2021 г. составили 1712 килограммов (в январе - марте 2020 г. – 1653 килограмма), яйценоскость кур - несушек составила 73 шт. яиц, аналогично январю – марту 2020 г.

В январе - марте 2021 г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдается тенденция увеличения удельного веса производства мяса птицы, при этом сократилась доля мяса крупного рогатого скота и свиней по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

⁹ <https://dcenter.hse.ru>

¹⁰ <http://nizhstat.gks.ru/>

В январе - марте 2021 г. рост объема производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечен в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

Строительство.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в марте 2021 г. составил 10596,7 млн рублей, или 104,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-марте – 26935,9 млн рублей, или 101,0%.

Жилищное строительство. В марте 2021 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 955 домов на 1505 квартир общей площадью 152,9 тыс. кв. метров, в январе-марте – 1962 дома на 3976 квартир общей площадью 388,7 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-марте построено 1868 домов общей площадью 275,7 тыс. кв. метров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в марте 2021 г. составил 67,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 88,9% к марту 2020 г., в январе-марте 2021 г. – 191,0 млрд рублей и 90,7% к соответствующему периоду 2020 г.

В марте 2021 г. оборот розничной торговли на 96,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,6% (в марте 2020 г. – 96,7 и 3,3% соответственно).

В январе-марте 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 45,7%, непродовольственных товаров – 54,3% (в январе-марте 2020 г. – 47,5% и 52,5% соответственно).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в марте 2021 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 101,3%, на непродовольственные товары – 100,8%, на услуги – 100,2%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 102,3% (за аналогичный период прошлого года – 101,7%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в марте 2021 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,2%, с начала года – 102,4% (в марте 2020 г. – 101,0%, с начала года – 101,5%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец марта 2021 г. составила 4502,65 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 4,1%, с начал года – на 7,6% (в марте 2020 г. – 3902,75 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 2,1%, с начала года – на 2,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в марте 2021 г. составила 16887,36 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,2%, с начала года – на 3,1% (в марте 2020 г. – 15728,15 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,0%, с начала года – на 1,1%).

В марте 2021 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 101,3%, с начала года – 103,4% (в марте 2020 г. – 101,5%, с начала года – 102,2%).

Индекс цен на непродовольственные товары в марте 2021 г. составил 100,8%, с начала года – 102,1% (в марте 2020 г. – 100,7%, с начала года – 101,2%).

Цены производителей.

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисоссийский рынок) в марте 2021 г. относительно предыдущего месяца составил 103,0%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,7%, обрабатывающих производств – 103,3%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 100,2%, 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 внутрисоссийский рынок) составил 108,0% (за аналогичный период прошлого года – 102,2%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в марте 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,0%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 83,2% (за аналогичный период прошлого года – 98,8%).

Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность на конец февраля 2021 года, по оперативным данным, составила 1390569,6 млн рублей, из нее просроченная – 103579,2 млн рублей, или 7,4 процента от общей суммы кредиторской задолженности (на конец февраля 2020 г. – 6,2%, на конец января 2021 г. – 7,3%).

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в феврале 2021 г. составила 37797,8 рубля и по сравнению с февралем 2020 г. выросла на 7,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2021 г. составила 673 тыс. рублей и по сравнению с 1 марта 2021 г. уменьшилась на 43 тыс. рублей (на 6,0%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2021 г. отсутствует. Вся просроченная задолженность 673 тыс. рублей (100%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2020 г.

На 1 апреля 2021 г. просроченная задолженность по заработной плате, в размере 673 тыс. рублей, возникла из-за отсутствия собственных средств организации.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в январе-марте 2021 г. составила 1728,6 тыс. человек, в их числе 1647,1 тыс. человек (95,3%) были заняты в экономике и 81,6 тыс. человек (4,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В феврале 2021 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников, которых превышает 15 человек, составила 801,9 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих

организациях привлекалось еще 31,4 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в феврале 2021 г. составило 833,3 тысячи.

Безработица. В январе-марте 2021 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 81,6 тыс. человек или 4,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

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

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

7.3.Определение сегмента рынка объекта оценки.

Объектом оценки являются право собственности в отношении недвижимого имущества. Поскольку объектом недвижимости являются складское здание, то сегмент рынка может быть определен как рынок продаж производственно-складской недвижимости.

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.

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.

Из 47 объектов жилой недвижимости, представленных на дату проведения исследования на рынке, 18 выставлены на продажу, 29 предложены к аренде.

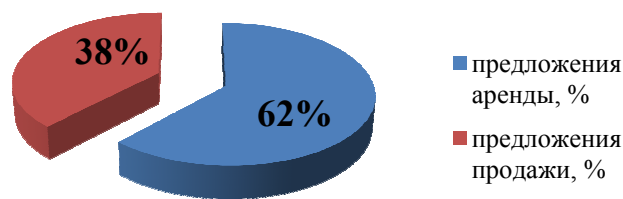


Рис. 1 Структура рынка недвижимости Diveевского района

Таким образом, на дату проведения оценки рынок недвижимости в Diveевском 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 Diveеево 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 Diveеево.

Рынок жилой недвижимости в с. Diveеево 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 Diveеевскую недвижимость.

На территории Diveевского 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.

На момент проведения исследования цены на 1 кв.м. жилой недвижимости в многоквартирных домах старого фонда составили 39 000-46 000 руб., в строящихся домах, домах относительно новых – 36 000-40 000 руб.¹¹

Стоимость аренды квартир и комнат составляет 300-500 руб./сутки с человека или 2000-4000 руб./сутки за квартиру.

Пик подъема цен на недвижимость в селе Diveеево и Diveевском районе пришелся на конец XX века. Если в конце 90-х годов XX века годовой рост цен достигал 100%, то в 2002-2003 годах рост цен составил в среднем 15%, что по данным Госкомстата РФ сравнимо с общим ростом потребительских цен по Нижегородской области. В 2004 году рост цен на жилую недвижимость был незначительным (1-3%).

В 2006 - 2007 годах рост цен на нежилую недвижимость возобновился и по данным оценщика составил примерно 30 – 35% годовых.

Нельзя не отметить влияние экономического кризиса, начавшегося в 2008 году, который в полной мере коснулся рынка недвижимости в селе Diveеево и Diveевском районе. Поскольку основную массу покупателей составляли жители мегаполисов, то спрос на квартиры резко упал. По таким позициям, как новостройки, падение цен достигло 40% от уровня весны-лета 2008 года. Квартиры, расположенные в домах вторичного рынка потеряли в цене меньше, но все равно падение цен составило не менее 25%.

¹¹ <http://diveevo.olx.ru/>,

В настоящее время цены на рынке недвижимости Дивеевского района стабилизировались, наметилась тенденция к росту.

Что касается коммерческой недвижимости, то предложения и сделки крайне редки. Рынок коммерческой недвижимости можно разделить на две части – рынок аренды и рынок купли-продажи.

На рынке коммерческой недвижимости 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 450-600 руб./м². Исходя из специфики села Дивеево, на рынке аренды коммерческой недвижимости практически все предложения связаны с торговой либо офисной недвижимостью. Производственная и складская недвижимость практически не предлагается к аренде.

В селе Ореховец предложения к аренде отсутствуют.

Ситуация с предложениями к продаже коммерческой недвижимости практически аналогична ситуации на рынке аренды. Особенность рынка продаж коммерческой недвижимости состоит в том, что реальные сделки происходят с частотой раз в 3-4 года.

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

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

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

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

Ценовой диапазон за земельные участки в районе очень велик. На основании анализа сайтов по продаже земельных участков <http://www.avito.ru>, <http://www.roszem.ru>, наиболее высокие цены наблюдаются в первой группе.

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

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

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

Цены за участки в населенных пунктах, расположенных на расстоянии до 10 км от с. Дивеево и в непосредственной близости к г. Саров 25 000 – 87 000 руб./сотка.

С удаленностью от участков, пользующихся спросом среди покупателей, заметно снижаются и цены на недвижимость в Дивеевском районе. Так, в отдаленных деревнях и поселках Дивеевского района (15-20 км) диапазон цен за земельные участки составляет 20 000 – 60 000 руб./сотка в зависимости от категории, назначения земельных участков, наличия коммуникаций.

Диапазон цен за участки, предназначенные под сельское хозяйство, находящиеся в Дивеевском районе на начало лета 2021 года составил 2 000 – 30 000 руб./сотка.

Диапазон цен за участки, предназначенные под коммерческую недвижимость, находящиеся в Дивеевском районе на начало лета 2021 года составил 165 000 – 195 000 руб./сотка.

Вид разрешенного использования практически всех земельных участков, предлагаемых к продаже – ИЖС либо ЛПХ. Земельные участки под коммерческое использование на рынке не выставляются.

7.5. Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки.

На дату проведения оценки, практически весь рынок коммерческой недвижимости в Дивеевском районе сосредоточен в селе Дивеево. При этом предложения к продаже крайне редки, а цены сделок являются коммерческой тайной сторон.

Оценщик отмечает отсутствие каких либо факторов, которые могли бы способствовать активизации рынка, в частности производственно-складской недвижимости. Исключением является рынок коммерческой недвижимости, связанный с обслуживанием туристического потока, где имеются перспективы роста.

Рынок земельных участков в Дивеевском районе хорошо развит, но полностью связан с участками под индивидуальное жилищное строительство, либо для ведения личного подсобного хозяйства.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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

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

В данном отчете целью анализа НЭИ является использование собственности при наличии существующих улучшений. В соответствии с заданием на оценку, стоимость земельного участка не учитывается (земельный участок под объектом оценки не выделен и не участвует в сделке), поэтому анализ НЭИ для земельного участка как свободного (незастроенного) не производился.

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

1. Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и наиболее эффективного использования его на рассматриваемом земельном участке.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положением зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Объект оценки 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 как производственно-складское здание.

9. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

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

Доходный подход – основывается на принципе ожидания, по которому все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Таким образом, типичный инвестор или

покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод (стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем).

Стоимость объекта, определяемая доходным подходом, может быть определена:

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

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

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

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

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

Использование доходного подхода для оценки коммерческой недвижимости чаще всего оправданно и необходимо, так как большинство потенциальных инвесторов рассматривают доходность нежилой недвижимости как наиболее важный фактор при принятии решения о покупке такой недвижимости. Однако, в данном случае, прогнозирование потоков доходов и расходов от оцениваемого помещения проблематично, так как здание не эксплуатируется, и в селе Ореховец (и практически во всем Дивеевском районе) нет предложений к аренде по коммерческой недвижимости. Доходный подход в рамках настоящего отчета не применялся.

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

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

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

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

стоимость участка земли (при определении стоимости здания или сооружения). Итоговый результат отождествляется с рыночной стоимостью объекта оценки по затратному подходу.

Оценщику не предоставлена документация с техническими параметрами и характеристиками здания, без чего применения затратного подхода невозможно. Затратный подход не использовался в рамках настоящего отчета.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

10.1. Методика сравнительного подхода.

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

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

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

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

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

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

где

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

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

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

n – количество аналогов.

Поправки вносятся в абсолютных величинах (рублях) или процентах.

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

В общем случае, используется следующая формула:

$$I_{X_{oo}} = I_{X_{oa}} \times (1 \pm q)$$

где

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

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

q - поправка.

10.2. Выбор аналогов.

В селе Ореховец практически нет коммерческой недвижимости и сделки с таким типом недвижимости отсутствуют. Для расчетов сравнительным подходом оценщик использовал информацию по другим населенным пунктам Нижегородской области. При выборе аналогов – зданий критериями были:

- Размещение аналогов в сельских населенных пунктах с минимальной коммерческой активностью.
- Площадь объекта не менее 500 м².
- Физическое состояние объекта.

В процессе обследования рынка было отобрано 5 аналогов, удовлетворяющих заявленным критериям. Описание выбранных аналогов содержится в Приложении №3 к настоящему отчету.

10.3. Выбор единицы сравнения

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

10.4. Определение стоимости земельного участка.

Земля, на которой расположено здание, относится к землям сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование – склады.

Площадь земельного участка – 3147 м².

Кадастровый номер – 52:55:0010010:372

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

Корректировка на торг. Корректировка была принята по результатам переговоров с продавцами и по информации из «Справочника оценщика недвижимости»¹².

Скидка на торг %	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%

Корректировка на площадь.

Размер оцениваемого участка отличается от всех аналогов. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие

¹² «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки», таблица 139, стр.279.

по размеру участка, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка¹³.

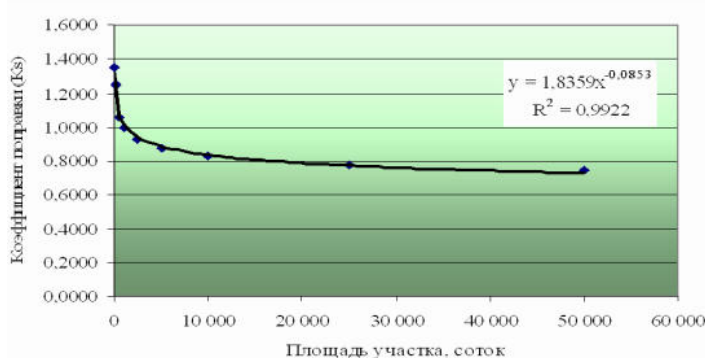
Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

Где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.



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

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

где:

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

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

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

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, м ²	3147,00	60000,00	33000,00	300000,00	200000,00	10000,00
Коэффициент	0,924	0,718	0,756	0,626	0,648	0,837
Поправка на площадь		1,29	1,22	1,48	1,42	1,10

На остальные факторы корректировки не применялись, так как они идентичны объекту оценки.

¹³ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), (<http://www.niec.ru/Met/met006.htm>). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости. Проведенные статистические исследования в большей части основаны на информации по земельным участкам под промышленные нужды в категории «земли населенных пунктов». Однако, кроме земель под промышленными объектами, авторы методики допускают использование методики для земель с другим вариантом разрешенного использования. См. приложение №3.

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

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i -му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

В таблице ниже приведено описание выбранных аналогов и расчет рыночной стоимости земельного участка:

Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4	Сравнимый объект №5
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, 52 метра в западном направлении от западных границ села Ореховец участок №2	Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Дивеево, рядом с с. Челатъма	Нижегородская обл., Дивеевский район, по дороге Дивеево-Полупочинки	Нижегородская обл., Дивеевский район, рядом с с. Дивеево	Нижегородская обл., Дивеевский район, в р-не д. Полупочинки	Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Дивеево, в р-не ул. Полевая
Источник информации	Объект оценки	domofond.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	domofond.ru См. Приложение №3	domofond.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3
Условия продажи	-	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Имущественные права	--	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Стоимость земельного участка, руб.	-	600000	490000	350000	2000000	300000
Стоимость 1 м ² , руб.	-	10,00	14,85	11,67	10,00	30,00
Площадь земельного участка, кв.м	3147	60000	33000	300000	200000	10000
Возможность торга	-	да	да	да	да	да
Целевое назначение	Склады	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки на торг, %	-	0,990	0,950	0,950	0,950	0,781
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	9,90	14,11	11,08	9,50	23,43

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4	Сравнимый объект №5
Величина корректировки на размер участка	-	1,29	1,22	1,48	1,42	1,10
Стоимость 1 м2 с учетом корректировки, руб.	-	12,73	17,24	16,35	13,54	25,86
Приведение к площади объекта недвижимости, руб.		40 062,46	54 245,18	51 451,14	42 601,77	81 376,39
Весовой коэффициент результата		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Итоговая стоимость земельного участка, руб.		54 000,00				

Таким образом, стоимость земельного участка составляет 54 000,00 (Пятьдесят четыре тысячи) рублей.

10.5. Определение рыночной стоимости здания с земельным участком.

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

Корректировка на торг. Принята по итогам переговоров с продавцами, а так же в соответствии с данными «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость». стр.348, табл.211.

<i>Скидка на торг, цены предложений</i>	<i>Среднее</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
Универсальные производственно – складские объекты	17,4%	15,1%	18,8%

Корректировка на масштаб.

Площади объекта оценки и объектов-аналогов различны. Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру объекты, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе информации из «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость». стр.173.

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

$$K_{\text{масштаб}} = \left(\frac{S_{OO}}{S_{OA}} \right)^k$$

Где:

$K_{\text{масштаб}}$ – коэффициент корректировки;

S_{OO} – площадь объекта оценки;

S_{OA} – площадь объекта аналога;

k – коэффициент торможения (усредненное значение -0,122).

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

Для основного здания гостиничного комплекса.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, м ²	1 260,90	500,00	6 700,00	365,00	1 400,00	1 000,00
Корректировка		0,893	1,226	0,860	1,013	0,972

Корректировка на статус населенного пункта. Объект оценки расположен в небольшом населенном пункте Дивеевского района. Объекты-аналоги №1, №2, №3 и №5 так же расположены в небольших населенных пунктах. Объект-аналог №4 расположен в районном центре с развитой промышленностью. Корректировка принята по данным «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость». стр.81, табл.10.

<i>Ставки</i>		<i>Аналог</i>				
		<i>I</i>	<i>II</i>	<i>III</i>	<i>IV</i>	<i>V</i>
<i>Объект оценки</i>	<i>I</i>	1,00	1,20	1,36	1,61	1,98
	<i>II</i>	0,83	1,00	1,13	1,34	1,64
	<i>III</i>	0,74	0,89	1,00	1,19	1,46
	<i>IV</i>	0,62	0,75	0,84	1,00	1,23
	<i>V</i>	0,51	0,61	0,69	0,82	1,00

Корректировка принята равной 0,69 (среднее значение).

Где:

Типовые зоны в пределах района	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Корректировка на наличие отопление. Объект оценки не имеет инженерных коммуникаций. И самой важной для здания является отопление. Объекты-аналоги №2, №3 и №5 так же не имеют отопления. У объектов-аналогов №1 и №4 отопление есть. Корректировка принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость», стр.202, табл.84.

Доступ к объекту	Среднее	Доверительный интервал (расширенный)	
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,67	0,84

Учитывая отсутствие всех инженерных систем, корректировка принята в размере 0,67 (минимальное значение).

Корректировка на материал стен. У объекта оценки и объектов-аналогов №1, №2, №3 и №4 кирпичные стены. Объект – аналог №5 – металлический ангар. Корректировка принята в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость». стр.215, табл.105.

Цена производственно-складских объектов		Аналог		
		Капитальные	Сендвич-панели	Металлические
Объект оценки	Капитальные	1,00	1,28	1,82
	Сендвич-панели	0,78	1,00	1,43
	Металлические	0,55	0,70	1,00

Корректировка принята равной 1,82 (среднее значение).

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

10.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

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

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i -му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

Расчеты приведены ниже.

Расчет рыночной стоимости помещения

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, 52 м. в западном направлении от западной границы села Ореховец	Нижегородская обл., Семеновский округ д.Богоявление	Нижегородская область, Починковский мо, с.Сърятино, ул.Школьная	Нижегородская область, Шатковский р-н, п.Чистое Поле	Нижегородская обл., г.Арзамас, ул.Короленко	Нижегородская область, Гагинский р-н, с.Сыченки, ул.Героя Платова, 14
Источник информации	Объект оценки	www.girepti.ru (приложение 3)	www.avito.ru (приложение 3)	www.usp.ru (приложение 3)	www.girepti.ru (приложение 3)	www.avito.ru (приложение 3)
Условия продажи	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	-	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2019	июнь 2019	Июль 2019
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Стоимость объекта, руб.	-	850 000,00	2 500 000,00	350 000,00	2 700 000,00	350 000,00
Стоимость 1 м², руб.	-	1 700,00	373,13	958,90	1 928,57	350,00
Общая площадь, кв.м	1 260,90	500,00	6 700,00	365,00	1 400,00	1 000,00
Состояние помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Удовлетворительное
Коммуникации	Нет	Электричество, вода, отопление	Нет	Нет	Электричество	Нет
Описание		Отдельстоящее производственное здание	Комплекс кирпичных зданий	Складское помещение. Кирпичное	Здание. Хороший подъезд из щебня. Деревянные перекрытия, высота в помещении 4,5 м, Подведено электричество, мощностью до 20 кВт 3 фазы. Имеется пандус	Складские здания типа ангар

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на торг	-	0,700	0,826	0,826	0,826	0,826
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	1190,00	308,21	792,05	1593,00	289,10
Корректировка на масштаб	-	0,89	1,23	0,86	1,01	0,97
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	1 063,01	377,87	680,88	1 613,47	281,04
Статус населенного пункта	Прочие	Прочие	Прочие	Прочие	Райцентр	Прочие
Корректировка на статус населенного пункта		1,00	1,00	1,00	0,69	1,00
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		1 063,01	377,87	680,88	984,22	281,04
Наличие отопления	Нет	Есть	Нет	Нет	Есть	Нет
Корректировка на отопление		0,67	1,00	1,00	0,67	1,00
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		712,22	377,87	680,88	659,42	281,04
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Металлич. стены
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,82
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		712,22	377,87	680,88	659,42	510,98
Приведение к площади объекта оценки *, руб.	-	898 035,93	476 457,30	858 524,24	831 468,19	644 292,40
Рейтинг		0,196	0,214	0,214	0,179	0,196
Итоговая стоимость объекта, руб.				738 000,00		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (с учетом округления и НДС), составляет: 738 000,00 (Семьсот тридцать восемь тысяч) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

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

При расчёте стоимости имущества применялась методика, основанная на сравнительном подходе, поэтому согласования результатов не требуется.

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

**Рыночная стоимость нежилого здания склада,
расположенного по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский район,
52 метра в западном направлении от западной границы
села Ореховец участок №2,
по мнению Оценщика, на дату оценки составляет:**

738 000,00 (Семьсот тридцать восемь тысяч) рублей

в том числе:

стоимость здания – 684 000,00 (Шестьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей

стоимость земельного участка – 54 000,00 (Пятьдесят четыре тысячи) рублей.

Оценщик



13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01 июня 2021г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28 июня 2021г.
3. Решение Дивеевского районного суда Нижегородской области от 12 апреля 2021г.
4. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный Стандарт Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
6. Федеральный Стандарт Оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
7. Федеральный Стандарт Оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
8. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
9. Федеральный Стандарт Оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)»
10. Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
11. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».
12. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости».
13. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке».
14. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»
15. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
16. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
17. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
18. Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.
19. Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.
20. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
21. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
22. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
23. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
24. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru, <http://www.gipernn.ru/>, <http://vgsnn.ru/> и др.)

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).





013345 - KA1

ПОЛИС / ДОГОВОР № 54085/776/00045/0
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Саров



«21» октября 2020 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

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

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

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2021 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	2 700,00	V
5 000 000,00	4 500,00	
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 2020 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 требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

Страхователь

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**ИСКЛЮЧЕНИЯ
ИЗ
СТРАХОВАНИЯ**

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

**СТРАХОВОЕ
ПОКРЫТИЕ**

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

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

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

**ПРАВА И
ОБЯЗАННОСТИ
СТОРОН**

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

**ТЕРРИТОРИЯ
СТРАХОВАНИЯ**

Российская Федерация

**ПОРЯДОК
РАЗРЕШЕНИЯ
СПОРОВ**

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

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-
НЫЕ
ПОЛОЖЕНИЯ**

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»**

Нижегородский филиал
Адрес почтовый: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Белинского 55А
607190, Нижегородская область,
г. Саров, ул. Герцена д.7
Тел: (831) 202-42-02
р/с 40701810000010000031
к/с 30101810200000000824
в филиале «Нижегородский
АО «Альфа-Банк»
ИНН 7713056834,
БИК 042202824
КПП 526243001
Тел: (83130) 6-77-11
От имени СТРАХОВЩИКА



/Бахарева Е.Н./
М.П.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович**

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

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен

/Благов В.В./

Договор □ - первичный, V - перезаключение Договора №: 54085/776/00046/9

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БЛАГОВ

Владимир Викторович

ИНН 525400215937

является членом

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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

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

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

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

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

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

Благова Владимира Викторовича

(Ф.И.О. заявителя или полномочиях организации)

о том, что Благов Владимир Викторович

(Ф.И.О. заявителя)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

(нужное подчеркнуть)

за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454829

Настоящий диплом выдан Благогову
Владимиру Викторовичу

в том, что он(а) с 22 февраля 2002 по 31 мая 2002 г.
пришел(а) профессионально подготовленному п. (п.п.) Мексикотрансавтом
штангитные подъемные краны (наименование специальности и перевод
обязательного курса в соответствии с требованиями образовательных
стандартов) гидрав. (МПК ННКАС)
по программе Профессиональная оценка...
аккредитованной образовательной организации
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аккредитованная комиссия решением от 10.06.2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Благогову
Владимиру Викторовичу

на занятие профессиональной деятельности в сфере оценки стоимо-
сти предприятия (бизнеса)



[Handwritten signature]

Исполнительный директор
В.В. Давыдов от 2002 г.

М.П. Ростов, 2002

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на занятие нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 718

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

522401469834

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Города
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 сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

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

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



Директор
Секретарь

А.О. Грузинский
И.В. Ежеская

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов)

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3		
1 июня 2021г.		
Кадастровый номер:	52:55:0010010:378	
Номер кадастрового квартала:	52:55:0010010	
Дата присвоения кадастрового номера:	20.02.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 52-52/103-52/287/311/2020-379	
Местоположение:	Российская Федерация, Нижегородская область, р-н Дивеевский, 52 метра в западном направлении от западной границы села Ореховец, участок №2	
Площадь:	1260,9	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Склад	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1989	
Кадастровая стоимость, руб:	5678980.12	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:55:0010010:372	
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:	Денюкина Юлия Николаевна (представитель правообладателя), Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области	



полное наименование должностного лица: *Денюкина Юлия Николаевна*
подпись: *Ю.Н. Денюкина*
М.П. *Денюкина Ю.Н.*
инициалы, фамилия: *Денюкина Ю.Н.*

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Здание

Вид объекта недвижимости: _____ Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 3

Лист № 1 раздела 2

Всего листов раздела 2: 1

Всего разделов: 3

52:55:0010010:378

1 июня 2021 г.

Кадастровый номер:

1	1.1	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области	
2	2.1	Собственность 52:55:0010010:378-52/149/2021-2 01.06.2021 15:05:19	
4	4.1	данные отсутствуют	
5		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	
6		Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют	
7		Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют	
8		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют	
9		Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют	
10		Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют	

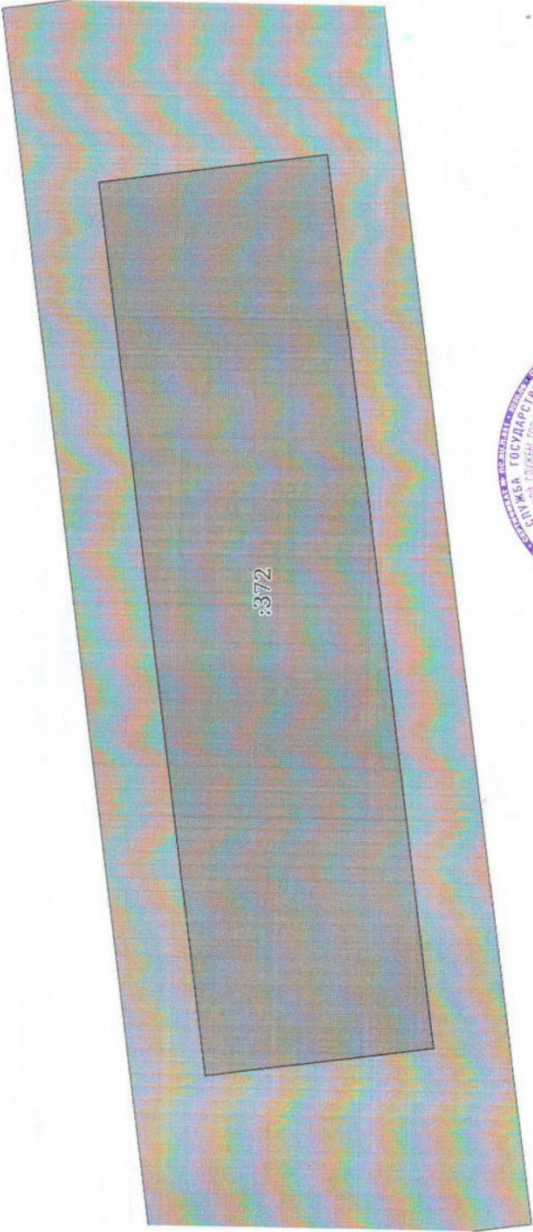


Иванов
полностью, фамилия

М.П.

Иванов
полное наименование должности

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

Здание	
Лист № 1 раздела 4	Вид объекта недвижимости
1 июня 2021 г.	Всего листов раздела 4: 1
Кадастровый номер:	Всего разделов: 3
52:55:0010010:378	
Всего листов выписки: 3	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:



полное наименование должности: *Иванов Иван Иванович*

подпись: *Иванов Иван Иванович*

инициалы, фамилия: *И.И. Иванов*

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

с. Дивеево.

12 апреля 2021 г.

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

УСТАНОВИЛ:

Администрации Дивеевского муниципального округа Нижегородской области обратилась в суд с заявлением о признании за муниципальным образованием «Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области» права муниципальной собственности на недвижимое бесхозное имущество – нежилое здание по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, район Дивеевский, 52 метра в западном направлении от западной границы села Ореховец участок №2, кадастровый номер объекта 52:55:0010010:378.

Заявитель обосновывает свою просьбу тем, что 20 февраля 2020 года указанный объект недвижимого имущества был принят на учет в качестве бесхозной 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 бесхозной вещи прошло более года, поэтому администрация Дивеевского муниципального округа на основании ст.225 ГК РФ просит признать за ней право муниципальной собственности на данный объект недвижимого имущества.

Представитель администрации Дивеевского муниципального округа и представитель заинтересованного лица – Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

Суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц на основании ст.167 ГПК РФ.

Изучив письменные материалы дела, суд считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст.225 ГК РФ бесхозной 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 выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 02.03.2021 г. № 99/2021/378458343 следует, что 20.02.2020 года нежилое здание по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, район Дивеевский, 52 метра в западном направлении от западной границы села Ореховец участок №2, кадастровый номер объекта 52:55:0010010:378, принято на учет как бесхозный объект недвижимости.

Согласно сообщению территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области указанное нежилое здание в реестре федерального имущества не числится.

Согласно сообщению министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области нежилое здание в реестре имущества государственной собственности Нижегородской области не числится.

Согласно выписке из реестра муниципальной собственности Дивеевского муниципального района нежилое здание в реестре муниципальной собственности Дивеевского муниципального округа не значится.

В судебном заседании установлено, что требования закона о принятии указанного объекта недвижимого имущества на учет в качестве бесхозного объекта были соблюдены. При таких обстоятельствах имеются основания для признания права муниципальной собственности на указанный объект недвижимого имущества за муниципальным образованием «Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области».

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

Признать за муниципальным образованием «Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области» право муниципальной собственности на недвижимое бесхозное имущество – нежилое здание по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, район Дивеевский, 52 метра в западном направлении от западной границы села Ореховец участок №2, кадастровый номер объекта 52:55:0010010:378.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Нижегородский областной суд через Дивеевский районный суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

КОПИЯ Судья

ПОДПИСЬ СУДЬИ

СЕКРЕТАРЬ *д.в. машова*
(ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ)

К. 04 2021 г.



Решение в апелляционной инстанции не обжаловано, вступило в
законную силу 13 мая 2021 года. Подлинный документ подшит в гражданском
деле №2-160/2021 г., дело находилось в производстве Дивеевского районного
суда Нижегородской области.

Судья



А.Н. Нагайцев

2

1

пе
од
ж

од

ал

5л

лш

об.

ра

):3

)2(

ка

ст

с.

ор

ной

па

ей

ще

окр

й с

гор

су)

ши

е по

ко

ць,

едв

арс

ино

код

ещи

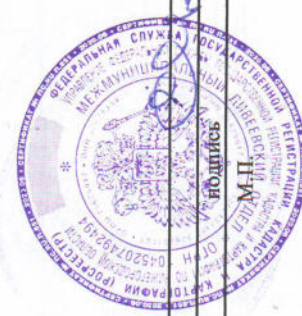
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
28 июня 2021г.	Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:	52:55:0010010:372	
Номер кадастрового квартала:	52:55:0010010	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.11.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Российская Федерация, Нижегородская область, р-н Дивеевский, 52 метра в западном направлении от западной границы села Ореховец участок №2.	
Площадь:	3147 +/- 490.86	
Кадастровая стоимость, руб:	200967.42	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:55:0010010:378	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Склады	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Денискина Юлия Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
	С.А. Денискина

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
28 июня 2021 г.	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 52:55:0010010:372	

1	1.1	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области	
2	2.1	Собственность 52:55:0010010:372-52/142/2021-1 28.06.2021 14:16:10	
4	4.1	данные отсутствуют	
5		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	
6		Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют	
7		Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют	
8		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют	
9		Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют	
10		Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют	
11		Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют	

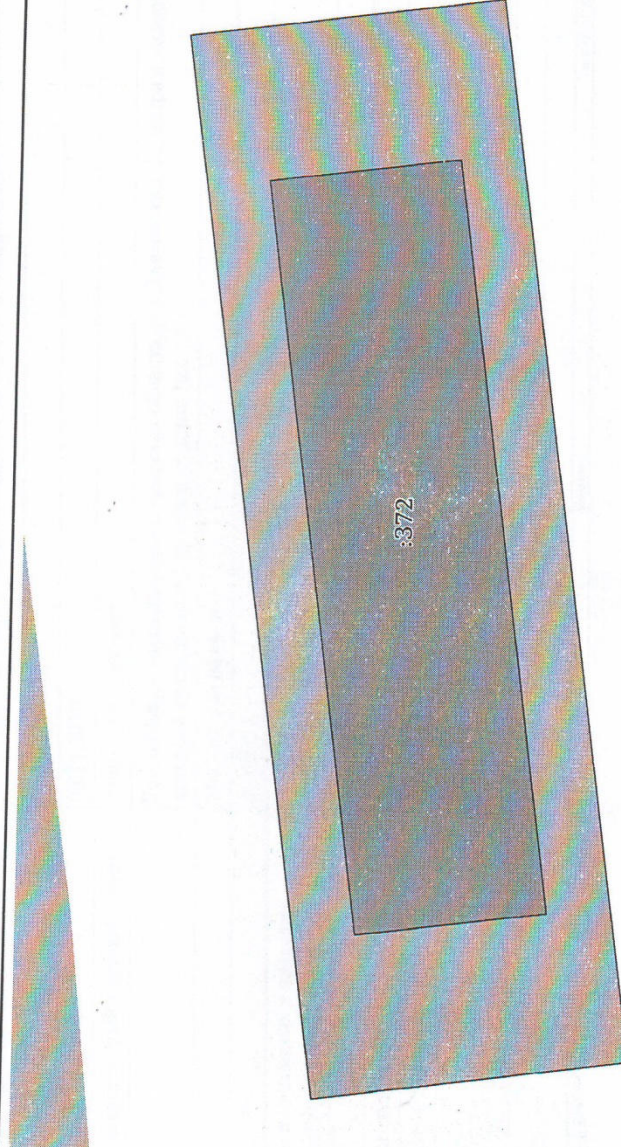



Handwritten signature in blue ink.

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 3 Лист 3
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
28 июня 2021 г.			
Кадастровый номер: 52:55:0010010:372			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	
Полное наименование должности		Подпись: <i>Ирина Владимировна Часовникова</i>	
		Инициалы, фамилия	

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).

Аналоги по земельным участкам

Аналог 1

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2135588659

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Нижегородская обл... Найти

Дивеево - ... - Земельные участки - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Добавить заметку 24 апреля в 22:32

Площадь: 1000 сот. Расстояние до города: 7 км

8 910 141-19-23

Людмила
Частное лицо
На Авито с августа 2020

№ 2135588659, 105 (+2)

Узнать больше citlink.ru

askona

ТИНЬКОФФ

₽ x2

Продается земельный участок сельхозназначения, рядом с д.Полупочинки Дивеевского района, кадастровый номер 55.55.0000000:34. Возможен торг

ВКонтакте Одноклассники Facebook Twitter Google+ Telegram

Пожаловаться

Аналог 2

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_1609658204

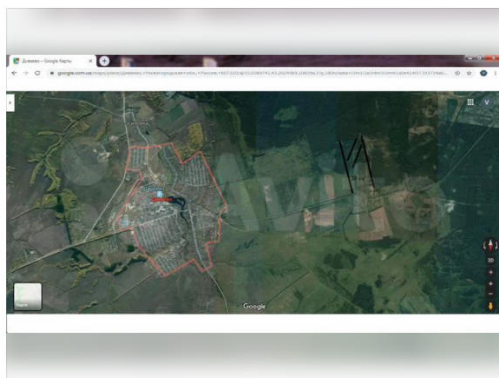
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Нижегородская обл. Найти

Дивеево ... - Земельные участки - Купить - Сельхозназначение (СНТ, ДНП)

Участок 20 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Добавить заметку 13 апреля в 10:35



Площадь: 2000 сот. Расстояние до города: в черте города

Нижегородская область, Дивеевский р-н, сельское поселение Дивеевский сельсовет, с. Дивеево [Показать карту](#)

ДИВЕЕВО (районе, 50 м Полупочинки)
СРОЧНО продаем участок 20 Га
Земельный участок, категория сельхоз назначение. Площадь 20 Га (2000 соток).
Находится в Дивеевском районе, 50 м Полупочинки (Кадастровый номер : 52:55:0070005:1243, Кадастровый номер : 52: 55:0070005:1244, Кадастровый номер : 55:0070005:1242)
Участок ровный, асфальт до границы. Подойдет под застройку так и для ведения сельского хозяйства, , полная инфраструктура (электричество, магазин, потребительские услуги, школа, церковь), до остановки автобуса 5 минут пешком. На участке есть озеро, вдоль дорога .
В свидетельстве о регистрации 3 участка рядом :- 10.0 Га , 4,29 Га и 5,71 Га
В собственности более 3-лет. Можно обсудить кредит



Пожаловаться

5 000 000 ₪

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 903 043-57-77

Написать сообщение

Виктор
Частное лицо
На Авито с декабря 2014

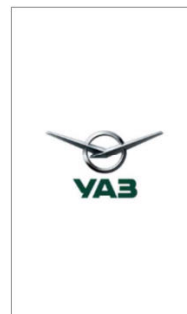


2 объявления пользователя

№ 1609658204, 4000 (+1)

2 объявления пользователя

№ 1609658204, 4000 (+1)



(Ворлд Эксплорейшнз)
(Арт. 7598.60, 7591.60, 7590.60, 7594.60, 7592.60, 7593.60) или Lingo (Линго) (Арт. 7654.60, 7634.60, 7810.60, 7622.60, 7646.60), срок оформления заказа для участия в акции: с 23.04.2021 г. по 23.05.2021 г. Подробнее на [perestroika.ru](#).
Вариант серверов:
Организатор Акции ООО «Нестле Россия», 115054 г. Москва, Павловская пл. д. 2, стр. 1 ИНН 7705739450, ОГРН 106776759662.
© Владелец товарного знака: Société des Produits Nestlé S.A. (Швейцария).

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Нижегородская обл... Найти

Дивеево · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

1 150 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 31 марта в 21:09



8 904 780-96-86

Написать сообщение

Алексей
Частное лицо
На Avito с марта 2015

Подписаться на продавца

№ 525001972, 3967 (+1)



Площадь: 1000 сот. Расстояние до города: в черте города

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с. Дивеево [Показать карту](#)

Продается земельный участок 10 Га, в черте д.Челатыма. Участок граничит с лесной зоной. К участку подходят две грунтовые дороги. Стоимость 1 150 000 рублей, торг.



Пожаловаться

NESPRESSO

Espresso Mini – Эссика Мини.
*Предложение действительно при покупке 500 и более кофе-капсул Original на сумму от 19 600 рублей, включая 50 кофе-капсул на коллекцию World Explorations (Восход Эксплорейшнз) (Арт. 7598.60, 7591.60, 7590.60, 7594.60, 7592.60, 7593.60) или Lungo (Пульго) (Арт. 7654.60, 7654.60, 7810.60, 7622.60, 7646.60), срок оформления заказа для участия в акции: с 23.04.2021 г. по 23.05.2021 г.
Подробнее на [npresso.ru](#).
Вариант сортировки. Организатор Акции ООО «Настя Россия», 115054, г. Москва, Павловская пл., д. 2, стр. 1.
ИНН 7705739450, ОГРН 1067746759662.
© Владелец товарных знаков: Société des Produits Nestlé S.A. (Швейцария).

Аналог 4

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_923172781

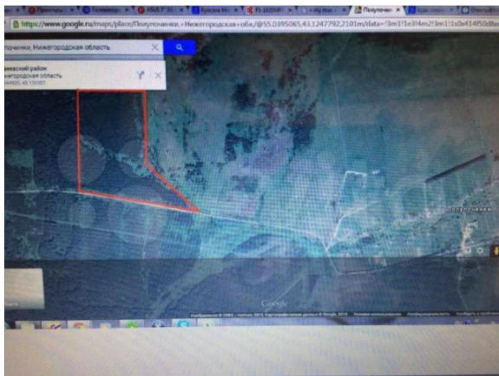
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Нижегородская обл... Найти

Дивеево · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 20 га (СНТ, ДНП)

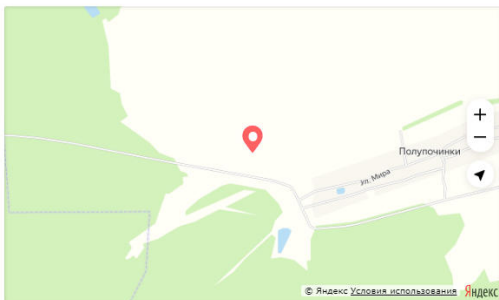
Добавить в избранное Добавить заметку 11 апреля в 21:19



Площадь: 2000 сот. Расстояние до города: 5 км

Нижегородская область, Дивеевский р-н, сельское поселение Дивеевский сельсовет, д. Полупочинки

[Скрыть карту](#)



Продам 20 Га земли сельхозназначения. Участок с лесным массивом расположен вдоль дороги рядом с д. Полупочинки. В собственности отмежеван стоит на кадастровом учете! Живописное место, удивительный климат, свежий воздух, смешанный лес с многолетними деревьями, где много ягод и грибов, что позволит Вам насладиться отдыхом в окружении роскошной природы! Возможен обмен на авто равное данной цене или несколько авто!!!



Пожаловаться

2 000 000 ₪

8 950 600-40-54

[Написать сообщение](#)

Илья
Частное лицо
На Авито с февраля 2016



№ 923172781, © 6037 (+2)

Илья
Частное лицо
На Авито с февраля 2016



№ 923172781, © 6037 (+2)

Плита индукционная CONVITO Q12...

[Узнать больше](#) [kienmarket.ru](#)



Аналог 5

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1177237512

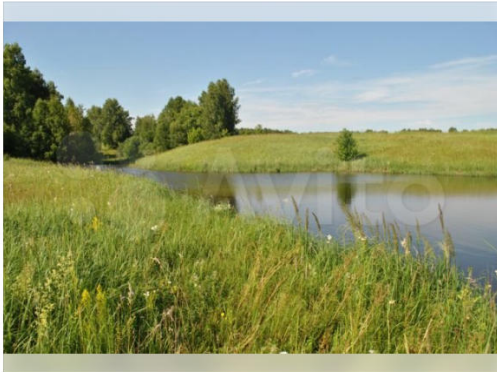
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Нижегородская обл... Найти

Дивеево · ... · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Добавить заметку 13 апреля в 16:05



8 930 808-55-88

Написать сообщение

Артур
Частное лицо
На Авито с декабря 2011
Завершено 4 объявления

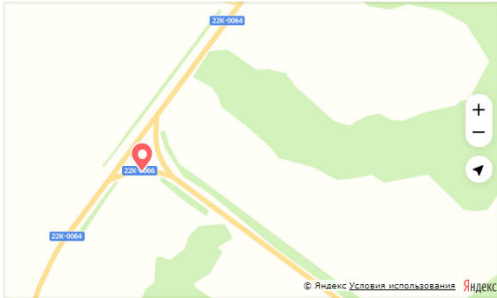
5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1177237512, 3250 (+2)

Площадь: 600 сот. Расстояние до города: 25 км

Нижегородская область, 22К-0066 [Скрыть карту](#)




Продаю участок площадью 6 Га, на участке есть березовая роща, пруд

Пожаловаться



Скидки до 30% на новые товары

-15%





Купить

Avito здесь решают люди



ЗАПЧАСТИ

от экспертов авторынка



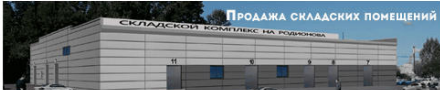
- Кэшбэк рублями до 30%
- До 5% на остаток
- Снятие наличных и переводы без %

Аналог 1

<https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/derevnya-bogoyavlenie-semenovskiy-gorodskoy-okrug-id2725540>

GIPERNN.RU
Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области 18+
+ Подать объявление
Избранное
Вход / Регистрация

Продажа
Аренда
Спрос
Аналитика
Журнал
Ипотека
Агентства и застройщики
Ещё



ПРОДАЖА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Новый склад класса «А»

Главная / Продажа зданий в Нижегородской обл. / Семёновский городской округ / дер. Богоявление / Объявление № 2725540

Продажа здания (деревня Богоявление, 193)

Семёновский городской округ, Нижегородская область

850 000 руб.

№	2725540
Район	Семёновский городской округ
Адрес	деревня Богоявление, 193
Площадь	500 м²
Этажность	1
Материал стен	кирпич
Объект	отдельно стоящее здание
Назначение	производственное

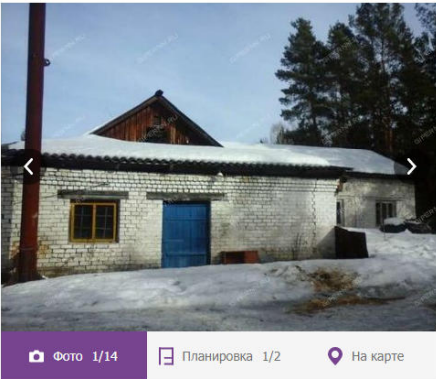


Фото 1/14 Планировка 1/2 На карте

Дина Михайловна

Агент

Император

✓ Член ЛУАН

Показать телефон

☆ 🖨 🏠 🔄

✉ Подписаться на похожие объявления

Подробное описание:

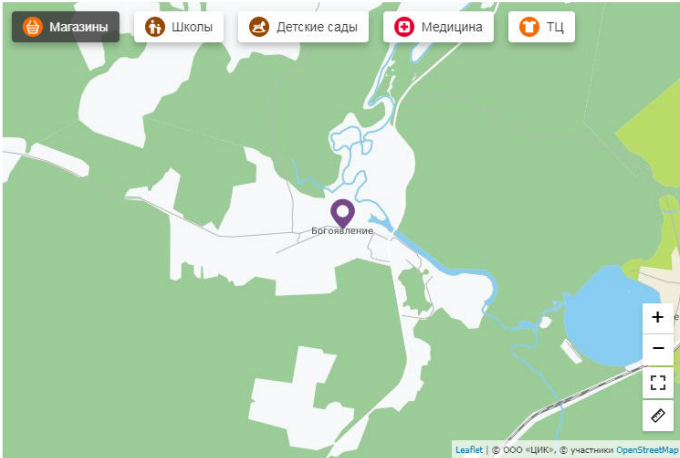
Цена снижена! Срочная продажа! Собственные помещения, используемые под пилораму, теплое, светлое, имеется своя котельная. Может использоваться под любой вид коммерческой деятельности. Удобные подъездные пути.. Кирпич, печное отопление.

Назначение: производственные площади (деревообработка, кузнечно-прессовое производство, металлообработка, производство строительных материалов, сборочное производство)

Скрыть ^


деревня Богоявление на карте

Магазины
Школы
Детские сады
Медицина
ТЦ



Leaflet | © ООО «Цикл», © участники OpenStreetMap

Задайте вопрос продавцу




Дина Михайловна
Агент

+7-920-029-89-35

Император

✓ Член ЛУАН



ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ГОРОДА

ПЛОЩАДИ ОТ 300 ДО 2 800 м²

СВОБОДНАЯ ПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЙ

КоммерсантъFM

НИЖНИЙ НОВГОРОД

НОВОСТИ

С ХАРАКТЕРОМ

Аналог 2

https://www.avito.ru/pochinki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_6700_m_2151459422

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижки... Поиск по объявлениям Нижегородская обла... Найти

Починки - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Купить - Здание

Здание, 6700 м²

2 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 22 июня в 12:10



Площадь: 6700 м²

Нижегородская область, Починковский муниципальный округ, с. Сыратино, Школьная ул. [Показать карту](#)

Продаются Зарегистрированные на праве собственности объекты недвижимости бывшего колхоза. Возможно на разбор на стройматериалы.

- «Дом механизаторов» - одноэтажное нежилое кирпичное здание (литера А), площадью 420,39 кв. м, 1989 года постройки, ул. Школьная, дом 2А.
- «Свинарник» - одноэтажное нежилое кирпичное здание (литера Б), площадью 707,20 кв. м, 1991 года постройки, ул. Школьная, дом 2Б.
- «Котельная» - одноэтажное нежилое кирпичное здание (литера В), площадью 103,60 кв. м, 1989 года постройки, ул. Школьная, дом 2В.
- «Картофелехранилище» - одноэтажное нежилое здание (литера Г), площадью 634,27 кв. м, 1991 года постройки, ул. Школьная, дом 2Г.
- «Пожарное дело» - одноэтажное нежилое кирпичное здание (литера Г), площадью 103,85 кв. м, 1985 года постройки, ул. Школьная, дом 2Д.
- «Склад зерновой» - одноэтажное нежилое кирпичное здание (литера Д), площадь 914,36 кв. м, 1979 года постройки, ул. Школьная, дом 2Е.
- «Коровник» - одноэтажное нежилое кирпичное здание (литера Ж), площадью 3597 кв. м, 1971 года постройки, ул. Садовая, 5А.
- «Коровник на 200 мест» - одноэтажное нежилое кирпичное здание (литера З), площадью 1482,12 кв. м, 1987 года постройки, ул. Садовая, 5Б.
- «Незавершенный строительством объект» - сооружение (литера К), площадью 1796,60 кв. м, 1991 года постройки, ул. Садовая, 5В.
- «Машино-тракторная мастерская» - одноэтажное нежилое кирпичное здание (литера М), площадью 507,80 кв. м, 1993 года постройки, ул. Школьная, дом 2Ж.



Пожаловаться

8 919 660-88-88

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2020



Подписаться на продавца

№ 2151459422, 941 (+10)

8 919 660-88-88

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2020



Подписаться на продавца

№ 2151459422, 941 (+10)

Аналог 3


<https://vsn.ru/r-n-shatkovskiy/p-chistoe-pole/sale-free-appointment/27770699-365-0-m-350000-rub-poselenie-svetlogorskiy-selsovet-r-n-sokolskiy-shatki-selskoe>

vsn.ru Тарифы и цены Войти Зарегистрироваться Подать объявление

Продам свободного назначения помещение 365.0 м² район Шатковский поселок Чистое Поле поселение Светлогорский сельсовет, р-н Сокольский, Шатки, сельское
№ 27770699 | Обновлено 4 мар в 09:18 | Просмотров всего 420, сегодня 1

Покаловаться Управлять объявлением

р-н Шатковский / Недвижимость п Чистое Поле / Продажа помещений свободного назначения п Чистое Поле



цена: 350 000 ₪

Сэндвич-панели в Нижнем Новгороде!

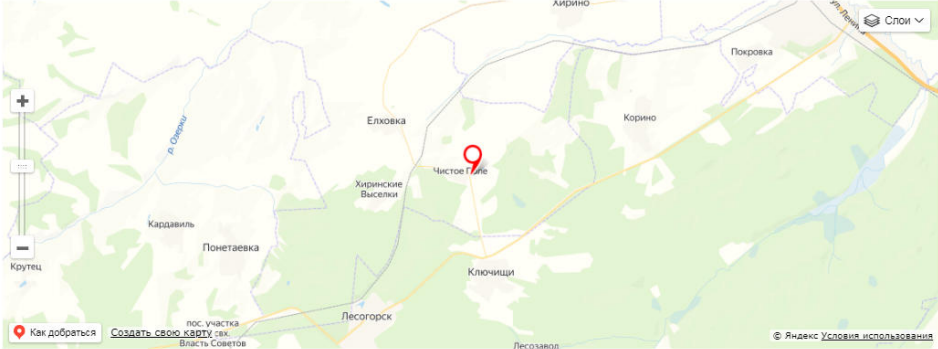
Узнать больше вектра.рф

✓ собственник: 89056696844
объявление № 27770699 на сайте vsn.ru

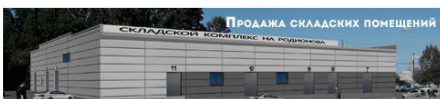
площадь: 365.0 м.кв.
адрес: р-н Шатковский, п Чистое Поле

Описание
Помещение (картофелехранилище) находится в собственности фермерского хозяйства. Площадь помещения 365м. кв. 30/12, высота 4,7м. Под зданием земельный участок 9500м. кв. Собственная эл. линия с тп на 50 кв. Все документы в порядке. Хранилище находится в 15 км от рай-центра Шатки. Торг

Объявление на карте



© Яндекс Условия использования



Главная / Продажа зданий в Нижегородской обл. / Арзамасский район / г. Арзамас / Объявление № 1726338

Продажа здания (город Арзамас, улица Короленко, 2В)

Арзамасский район, Нижегородская область

2 700 000 руб.

№	1726338
Район	Арзамасский
Адрес	город Арзамас, улица Короленко, 2В
Площадь	1 400 м²
Этажность	1
Материал стен	металлический
Объект	отдельно стоящее здание
Назначение	складское, производственное



Фото 1/12

На карте

Петр Иванович
Агент

ФПК Консул

+7-908-239-73-55

[Написать](#)

**АРЕНДА ОФИСОВ
ПОД ИТ-БИЗНЕС**

Коммерсантъ FM
НИЖНИЙ НОВГОРОД

**НОВОСТИ
С ХАРАКТЕРОМ**



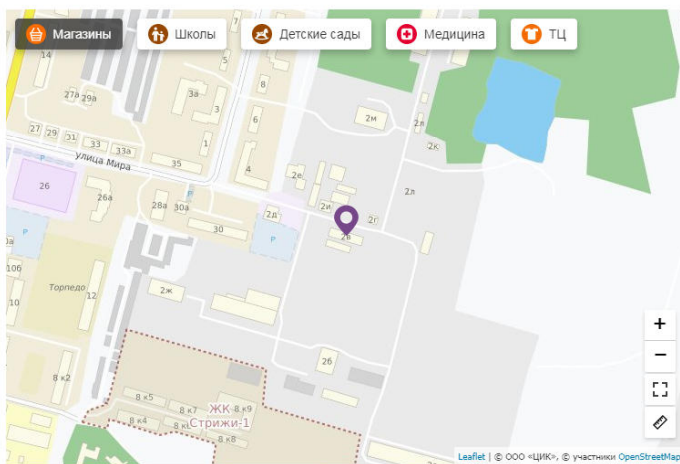
[Подписаться на похожие объявления](#)

Подробное описание:

Продается отдельно стоящее кирпичное здание улица Короленко, 2В, предназначенное для хранения зерна, размерами: 20 м в ширину, 73 м в длину. Здание расположено на территории бывшего Хлебозавода, имеется хороший подъезд из щебня, здание имеет деревянные перекрытия, материал кровли - шифер, высота в помещении 4,5 м, деревянные полы, к зданию подведено электричество, мощностью до 20 кВт 3 фазы, рядом имеется ТП с возможностью увеличения мощности до 200 кВт. У здания имеются погрузо-разгрузочные пандусы, в 500 м от здания проходят водопровод, ц/канализация, газопровод среднего давления, ц/отопление. Возможно использование под склад, производственные площади, увеличение земельного участка, строительство доп. площадей. Здание и участок в собственности более 3 лет, документы готовы. Возможен торг. Рассмотрим любые Ваши предложения

[Скрыть](#)

Дом д. 2В на ул. Короленко



Задайте вопрос продавцу

Петр Иванович
Агент

[Показать телефон](#) [Написать](#)

ФПК Консул

Аналог 5

https://www.avito.ru/gagino/kommercheskaya_neadvizhimost/sklad_1000_m_2191900884

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё



Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Нижегородская обла... Найти

Гогино · ... · Коммерческая недвижимость · Купить · Складское помещение

Склад, 1000 м²

350 000 ₺

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 10 июля в 12:08



8 965 128-03-07

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

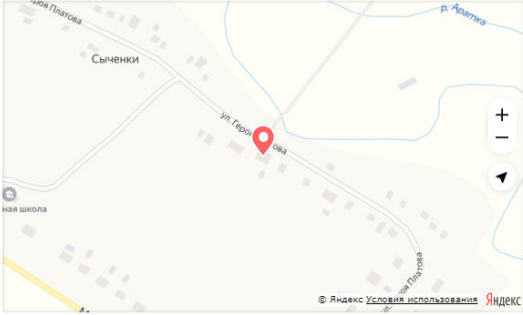
Михаил
Частное лицо
На Avito с 08 июля 2021

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 2191900884, ☎ 99 (+13)

Площадь: 1000 м²

Нижегородская область, Гагинский р-н, с. Сыченки, ул. Героя Платова, 14 [Скрыть карту](#)



№ 2191900884, ☎ 99 (+13)

Продам ангары

[В](#) [o](#) [f](#) [t](#) [e](#) [s](#)

[Пожаловаться](#)