

УТВЕРЖДАЮ



Благов В.В.

“22” сентября 2021 г.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**  
**рыночной стоимости объектов недвижимости,**  
**расположенных по адресу: Нижегородская обл, Дивеевский район, с.Глухово,**  
**ул.Почтовая, от д.№1 на запад 420м:**  
**земельного участка (кадастровый № 52:55:0050005:304)**  
**нежилое здание (кадастровый № 52:55:0050005:288)**

(№ 220921/04)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	52:55:0050005:304
Кадастровый квартал:	52:55:0050005
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский район, с. Глухово, ул. Почтовая, от д.№1 на запад 420м
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	112 847,43 руб.
Дата определения ИС:	20.03.2020
Дата внесения сведений о ИС:	20.03.2020
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	7,323 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	Склады

**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<sup>«А»</sup>-34

**Дата оценки:** 10 сентября 2021 года.

**Дата составления отчета:** 22 сентября 2021 года

г. Саров  
2021

## 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.....	11
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.....	14
5.4.	Выбор вида стоимости.....	15
6.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	16
6.1.	Местоположение объекта.....	16
6.2.	Описание объекта оценки.....	17
6.2.1.	<i>Земельный участок (кадастровый номер 52:55:0050005:304).</i> .....	17
6.2.2.	<i>Нежилое здание (Кадастровый номер 52:55:0050005:288)</i> .....	17
7.	АНАЛИЗ РЫНКА.....	20
7.1.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2021г.....	20
7.2.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	22
7.3.	Анализ рынка коммерческой недвижимости Дивеевском районе.....	22
7.4.	Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки.....	25
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	26
10.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	28
10.1.	Методика затратного подхода.....	28
10.2.	Определение рыночной стоимости земельного участка (С <sub>земли</sub> ).....	29
10.2.1.	<i>Выбор аналогов.</i> .....	29
10.2.2.	<i>Выбор единицы сравнения.</i> .....	29
10.2.3.	<i>Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов.</i> .....	29
10.2.4.	<i>Расчет рыночной стоимости земельного участка.</i> .....	30
10.3.	Определение полной восстановительной стоимости объектов оценки (ПВС <sub>2021</sub> ).....	33
10.4.	Расчет износа.....	35
10.5.	Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом.....	36
11.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	36
11.1.	Методика сравнительного подхода.....	36
11.2.	Выбор аналогов.....	37
11.3.	Выбор единицы сравнения.....	37
11.4.	Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов.....	38
11.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	39
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	42
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	46
14.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	47
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).....	49
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Документы, предоставленные Заказчиком).....	57
17.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).....	65

## 1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №29-21 и заданием на оценку от 30.08.2021г., нами была произведена оценка рыночной стоимости следующих объектов недвижимого имущества:

- Земельный участок, по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, село Глухово, ул.Почтовая, от д.№1 на запад 420 м., кадастровый номер 52:55:0050005:304;
- Нежилое здание, по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский район, село Глухово, ул.Почтовая, от д.№1 на запад 420 метров, кадастровый номер 52:55:0050005:288.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 10.09.2021 года.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, 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.

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость оцениваемого имущества, по состоянию на 10 сентября 2021 года составляет (с учетом НДС):**

**1 797 400,00 (Один миллион семьсот девяносто семь тысяч четыреста) рублей.**

**В том числе:**

<i>Объект</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Земельный участок	52:55:0050005:304	<b>116 800,00</b>
Нежилое здание	52:55:0050005:288	<b>1 680 600,00</b>

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

Отчет составлен на 74 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

<b>Объект оценки</b>	Объекты недвижимости: земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием.
<b>Основание для проведения оценки</b>	Муниципальный контракт №29-21 от 30 августа 2021г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	<p><b><u>Земельный участок (кадастровый №52:55:0050005:304).</u></b>  <b>Адрес:</b> Нижегородская область, Дивеевский район, с.Глухово, ул.Почтовая, от д.№1 на запад 420м.  <b>Размер земельного участка:</b> 7323 ± 748,78 м<sup>2</sup>.  <b>Категория земель:</b> земли сельскохозяйственного назначения.  <b>Разрешенное использование:</b> склады.  <b>Улучшения на земельном участке:</b> нежилое здание  <b>Коммуникации:</b> Электроснабжение.  <b><u>Нежилое здание (кадастровый №52:55:0050005:288)</u></b>  <b>Адрес:</b> Нижегородская обл., Дивеевский район, с.Глухово, ул.Почтовая, от д.№1 на запад 420 метров.  <b>Площадь общая:</b> 1698,8 м<sup>2</sup>. <b>Год постройки:</b> 1972.  <b>Количество этажей:</b> 1  <b>Материал стен:</b> кирпичные, ж/б плиты.  <b>Коммуникации:</b> электроснабжение  <b>Состояние:</b> удовлетворительное.</p>
<b>Имущественные права на объект недвижимости</b>	Собственник объектов недвижимости – Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результаты расчетов необходимы Заказчику для принятия решения о продаже оцениваемого имущества на аукционе.
<b>Ограничения (обременения) прав</b>	Не зарегистрированы
<b>Инвентарный номер</b>	000000001502
<b>Балансовая стоимость</b>	7516119,76 руб.
<b>Остаточная стоимость</b>	0,00 руб.
<b>Дата оценки</b>	10 сентября 2021 года
<b>Дата составления отчета</b>	22 сентября 2021 года
<b>Дата осмотра</b>	10 сентября 2021 года
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	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 НКССО
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Заданием на оценку.
<b>Результаты расчетов</b>	
<b>Сравнительный подход</b>	<b>1 330 000,00 рублей</b>
<b>Затратный подход</b>	<b>5 698 200,00 рублей</b>
<b>Доходный подход</b>	<b>Не применялся</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>	<b>1 797 400,00 рублей</b>

### 3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

#### 3.1. Задание на оценку

<i>Объект оценки</i>	Объекты недвижимости: земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием.
<i>Информация, идентифицирующая объект оценки</i>	<b><u>Земельный участок (кадастровый №52:55:0050005:304).</u></b> Адрес: Нижегородская область, Дивеевский район, с.Глухово, ул.Почтовая, от д.№1 на запад 420м. Размер земельного участка: 7323 ± 748,78 м <sup>2</sup> . Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: склады. Улучшения на земельном участке: нежилое здание Коммуникации: Электроснабжение. <b><u>Нежилое здание (кадастровый №52:55:0050005:288)</u></b> Адрес: Нижегородская обл., Дивеевский район, с.Глухово, ул.Почтовая, от д.№1 на запад 420 метров. Площадь общая: 1698,8 м <sup>2</sup> . Год постройки: 1972. Количество этажей: 1 Материал стен: кирпичные, ж/б плиты. Коммуникации: электроснабжение Состояние: удовлетворительное.
<i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i>	Объект оценки состоит из двух объектов недвижимости: 1. Земельный участок (кадастровый №52:55:0050005:304, площадь 7323 м <sup>2</sup> ). 2. Нежилое здание (кадастровый №52:55:0050005:288, площадь 1698,8 м <sup>2</sup> )
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</i>	<u>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей содержатся в следующих документах.</u> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 14.04.2020г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 11.10.2019г. Решение Дивеевского районного суда Нижегородской области от 20.08.2019г.
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</i>	<b>Права на объекты оценки:</b> собственность. <b>Вид оцениваемого права:</b> при оценке учитывается право собственности, ограничения (обременения) данного права не учитываются. <b>Правообладатель:</b> Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области <b>Существующие ограничения (обременения) права:</b> не зарегистрированы
<i>Остаточная стоимость объекта на дату оценки</i>	0,00 руб.
<i>Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации</i>	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 30.08.2021г
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)</i>	Результаты расчетов необходимы Заказчику для принятия решения о продаже оцениваемого имущества на открытом аукционе.
<i>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</i>	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная
<i>Дата оценки</i>	10.09.2021 г.
<i>Дата обследования объекта оценки</i>	10.09.2021 г.

<i>Дата составления отчета</i>	22.09.2021 г.
<i>Особенности проведения осмотра объекта оценки</i>	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии Заказчика
<i>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</i>	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
<i>Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки</i>	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
<i>Допущения, на которых должна основываться оценка</i>	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 – 220921/04

Дата составления отчета об оценке – 22.09.2021 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).

<b>Заказчик</b>	<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>			
<b>Оценщик</b>	<p>Оценщиком по выполнению настоящего отчета является <b>Благов Владимир Викторович</b> - 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>			
<b>Исполнитель</b>	<p><u>Исполнителем работ</u> является <b>оценщик, занимающийся частной практикой Благов Владимир Викторович</b>  <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>			
<b>Контактные данные оценщика</b>	<u>Номер телефона:</u>	+79087620798	<u>Адрес электронной почты</u>	box_1969@mail.ru
	<u>Почтовый адрес</u>	607188, Нижегородская обл., г.Саров, ул.Бессарабенко, д.1А, кв.34		
<b>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</b>	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, <a href="http://sarov-exp.ru/analitika">http://sarov-exp.ru/analitika</a> ), информация администрации г.Саров <a href="http://www.adm.sarov.com">http://www.adm.sarov.com</a>
Описание района расположения объекта оценки	Данные энциклопедии «Википедия» <a href="http://ru.wikipedia.org">http://ru.wikipedia.org</a> , информация администрации г.Саров <a href="http://www.adm.sarov.com">http://www.adm.sarov.com</a>
Анализ макроэкономических тенденций	<a href="http://economy.gov.ru">http://economy.gov.ru</a> , <a href="http://nizhstat.gks.ru">http://nizhstat.gks.ru</a>
Справочные данные, используемые для расчетов.	«Укрупненные показатели восстановительной стоимости.(УПВС)» 1969г. Сборник 26: «Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях». Сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) «Складские здания и сооружения 2016», ООО «Ко-Инвест», Москва. «Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки», «Справочник 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.

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 от 14.04.2020г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 11.10.2019г.
3. Решение Дивеевского районного суда Нижегородской области от 20.08.2019г.

Полученная и представленная в приложении №2 информация признана оценщиком достоверной и достаточной для определения количественных и качественных характеристик объекта. (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 источникам<sup>1</sup>, Оценщик использует в работе профессиональные стандарты СРО НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»<sup>2</sup>, а так же международные стандарты оценки (МСО)<sup>3</sup>.

#### **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;

<sup>1</sup> 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)»

<sup>2</sup> 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».

<sup>3</sup> Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г

- 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.

**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.

**Земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**Улучшения земельного участка** - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Дисконтирование** - процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

**Земельная рента** - доход, приносимый земельным участком.

## 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»<sup>4</sup>.

«...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»<sup>5</sup>.

**Ликвидационная стоимость.**

Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции

---

<sup>4</sup> МСО, п.3.3

<sup>5</sup> МСО, п.6.1.4.

объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

### **Специальная стоимость.**

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

Специальная Стоимость может иметь прямое отношение к Стоимости Действующего Предприятия. Оценщик должен позаботиться о том, чтобы отделить такие подходы от Рыночной Стоимости и оговорить все сделанные им допущения»<sup>6</sup>.

### **5.3. Анализ оцениваемых прав**

Правами собственности на объекты недвижимости обладает Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области.

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 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

---

<sup>6</sup> МСО, п.3.11.

---

ограничены волей собственника или законом. Таким образом, правомочия в полном объеме имеет только собственник.

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

Таким образом, право собственности включает в себя:

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

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

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

Объекты гражданских прав (в том числе имущество и имущественные права) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъяты из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом<sup>7</sup>.

#### **5.4. Выбор вида стоимости**

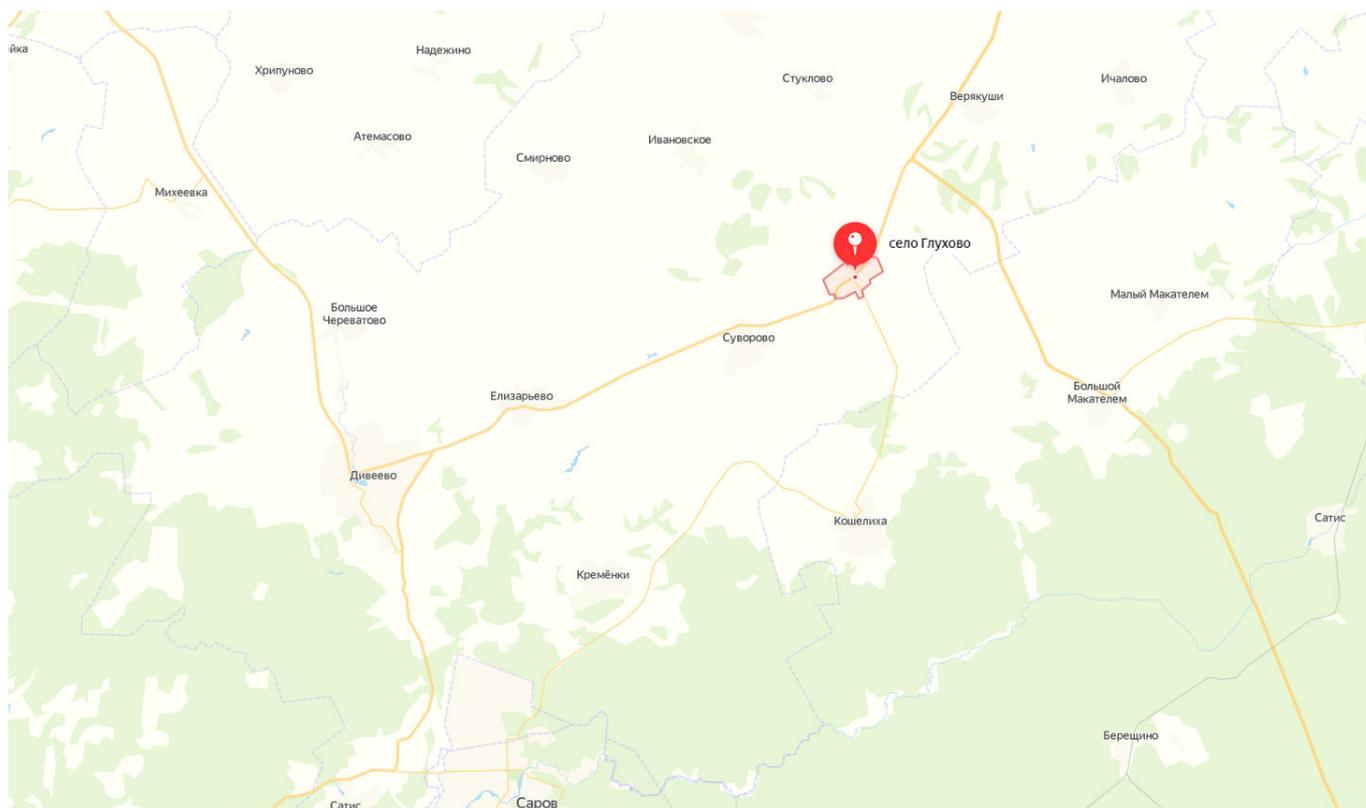
Проанализировав изложенные в п.5.1-5.3 рассуждения, оценщик пришел к выводу, что в дальнейшем определяемым видом стоимости будет «**Рыночная стоимость**».

---

<sup>7</sup> Ст. 129, п.п. 1 и 2 ГК РФ.

## 6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

### 6.1. Местоположение объекта.

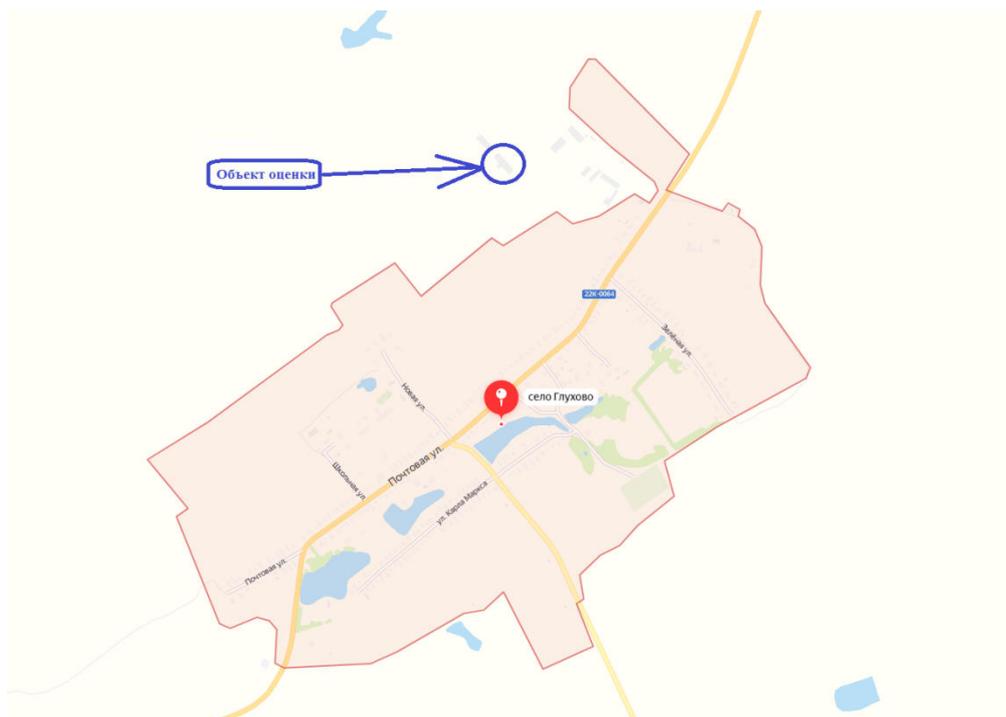


Объектом оценки является земельный участок, с расположенным на нем нежилым зданием. Объекты расположены по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский район, село Глухово, ул.Почтовая, от д.№1 на запад 420 метров.

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

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

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



без уклона. Транспортная доступность удовлетворительная.

## 6.2. Описание объекта оценки.

Объект оценки состоит из двух объектов недвижимости:

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Площадь, м <sup>2</sup>
Земельный участок	52:55:0050005:304	7323,00
Нежилое здание	52:55:0050005:288	1698,8

Описание объектов дано ниже.

### 6.2.1. Земельный участок (кадастровый номер 52:55:0050005:304).

Земельный участок имеет следующие характеристики:

Кадастровый номер 52:55:0050005:304.

Адрес: Нижегородская область, Дивеевский район, село Глухово, ул.Почтовая, от д.№1 на запад 420 м.

Размер земельного участка: 7323 ± 748,78 м<sup>2</sup>.

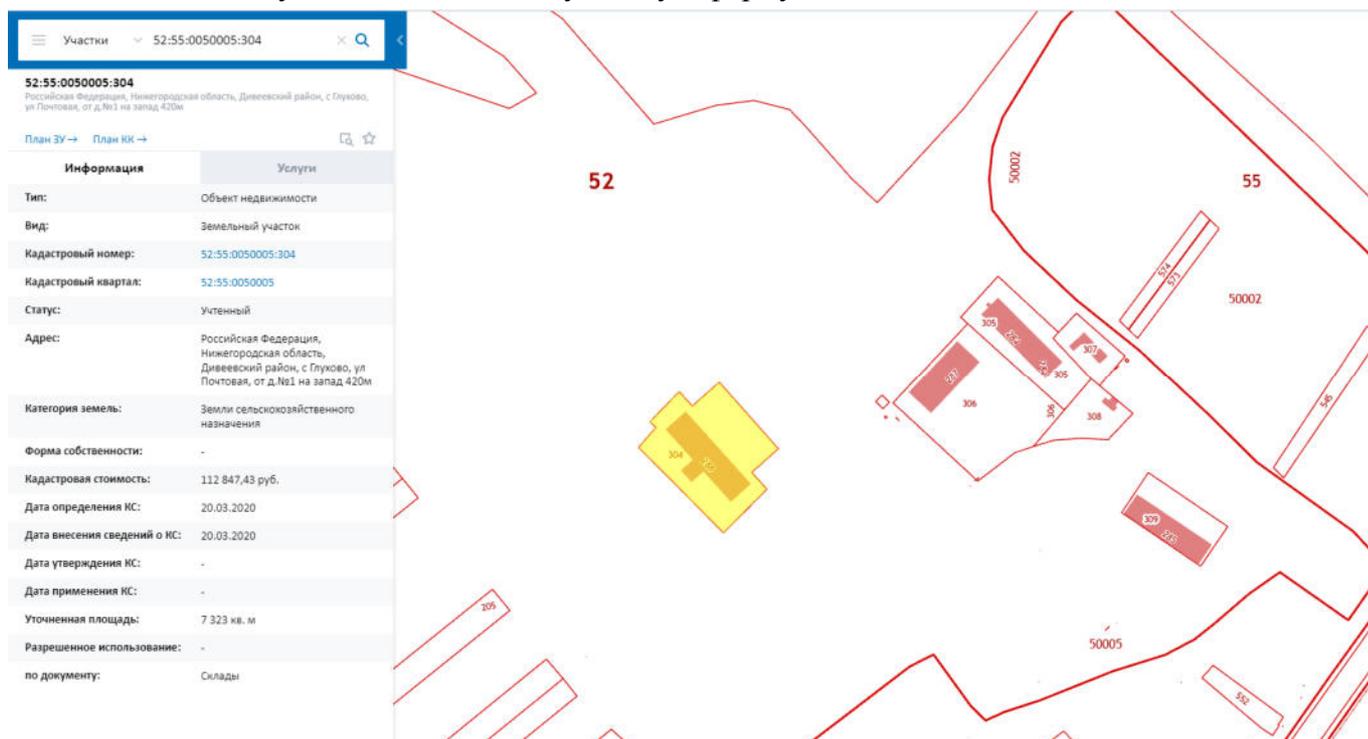
Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование: склады.

Улучшения на земельном участке: нежилое здание.

Коммуникации: Электроснабжение.

Земельный участок имеет многоугольную форму.



### 6.2.2. Нежилое здание (Кадастровый номер 52:55:0050005:288)

Нежилое здание – одноэтажное кирпичное строение 1972 года постройки.

Адрес здания: Нижегородская область, Дивеевский район, село Глухово, ул.Почтовая, от д.№1 на запад 420 метров.



*Нежилое здание.*

Общая площадь здания<sup>8</sup> – 1698,8 м<sup>2</sup>.

Группа капитальности – II

Кадастровый номер – 52:55:0050005:288

Стены здания – кирпичные, ж/б плиты

Фундаменты – ленточные ж/б.

Крыша – ж/б плиты, скатная.

Кровельное покрытие – шифер

Полы – бетонные.

Проемы – деревянные ворота, обшиты железом. Окна двойные, деревянные.

Коммуникации: Электроснабжение.

Общее состояние здания – удовлетворительное.

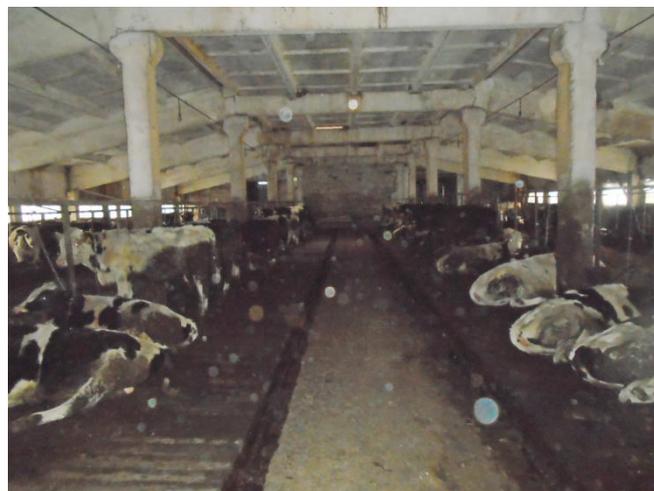
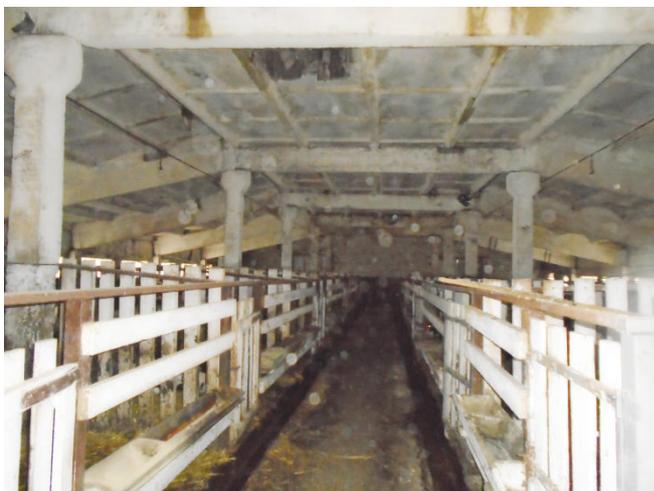
Здание представляет собой коровник. В здании имеется одно большое помещение, приспособленное под коровник: стены – из ж/б плит, арочные перекрытия. Так же имеется кирпичная пристройка вспомогательного назначения.

Здание находится в удовлетворительном состоянии, эксплуатируется по прямому назначению – как коровник.

---

<sup>8</sup> Информация осмотра и из выписки из ЕГРН. Копию см. в приложении №2

*Фотографии здания приведены ниже.*



Инвентарный номер здания: 000000001502

Балансовая стоимость: 7516119,76 руб.

Остаточная стоимость: 0,00 руб.

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА

### 7.1. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2021 г.<sup>9</sup>

#### *Промышленное производство*

Индекс промышленного производства в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 129,1%, в январе-июне 2021 г. – 114,5%

#### *Сельское хозяйство*

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в январе - июне 2021 г. составил 100,2 процента в сопоставимой оценке к уровню января - июня 2020 года. Растениеводство. Под урожай 2021 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 605,4 тыс. гектаров, сахарная свёкла – на 13,2 тыс., картофель – на 32,8 тыс., овощи – на 5,9 тыс. гектаров. Посевы зерновых и зернобобовых культур увеличились по сравнению с предыдущим годом на 14,0 тыс. гектаров. Площади сахарной свеклы увеличились на 1,6 тыс. гектаров. Площади под картофелем и овощами сохранились почти на уровне прошлого года.

В сельскохозяйственных организациях по-прежнему сосредоточена основная часть посевных площадей зерновых и зернобобовых культур – 78,9% от общей площади в хозяйствах всех категорий, сахарной свёклы – 84,3%, кормовых культур – 78,3%. Доля крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей в посевах хозяйств всех категорий в 2021 г. составила по зерновым и зернобобовым культурам 20,8% (в 2020 г. – 20,4%), сахарной свёкле – 15,7% (17,3%). Животноводство. На конец июня 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчётам, составило 253,9 тыс. голов (на 0,4% больше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 104,7 (на 2,1% меньше), поголовье свиней – 251,6 (на 6,4% меньше), овец и коз – 75,5 (на 3,2% больше), птицы – 9959,1 тыс. голов (на 0,4% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 14,0% поголовья крупного рогатого скота, 10,4% – свиней, 75,2% – овец и коз (на конец июня 2020 г. соответственно – 14,3%, 10,7%, 77,3%).

В сельскохозяйственных организациях на конец июня 2021 г. по сравнению с соответствующей датой 2020 г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 0,2%, из него поголовье коров сократилось на 1,4%, поголовье свиней уменьшилось на 5,9%, увеличилось поголовье овец и коз на 16,2% и птицы на 0,1%. В январе - июне 2021 г. в хозяйствах всех категорий, по расчётам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 81,8 тыс. тонн, молока – 333,8 тыс. тонн, яиц – 608,3 млн. штук.

#### *Строительство.*

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в июне 2021 г. составил 18142,2 млн рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июне – 69828,1 млн рублей, или 103,5%.

Жилищное строительство. В июне 2021 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 687 домов на 1294 квартиры общей площадью 135,2 тыс. кв. метров, в январе-июне – 4001 дом на 7767 квартир общей площадью 777,7 тыс. кв. метров. Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-июне построено 3869 домов общей площадью 559,0 тыс. кв. метров.

<sup>9</sup> <http://nizhstat.gks.ru/>

---

### ***Розничная торговля***

Оборот розничной торговли в июне 2021 г. составил 75,0 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 114,1% к июню 2020 г., в январе-июне 2021 г. – 407,6 млрд рублей и 105,4% к соответствующему периоду 2020 г.

В июне 2021 г. оборот розничной торговли на 96,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,2% (в июне 2020 г. – 97,3% и 2,7% соответственно)

В январе-июне 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,2%, непродовольственных товаров – 51,8% (в январе-июне 2020 г. – 50,1% и 49,9% соответственно).

### ***Потребительские цены***

Индекс потребительских цен в июне 2021 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,8%, на непродовольственные товары – 100,4%, на услуги – 100,7%. За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 104,4% (за аналогичный период прошлого года – 103,5%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2021 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6%, с начала года – 104,6% (в июне 2020 г. – 100,3%, с начала года – 102,6%). Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец июня 2021 г. составила 5051,66 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 7,1%, с начал года – на 20,7% (в июне 2020 г. – 4288,24 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 3,8%, с начала года – на 12,5%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в июне 2021 г. составила 17354,33 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,4%, с начала года – на 5,9% (в июне 2020 г. – 16077,18 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,9%, с начала года – на 3,4%). В июне 2021 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%, с начала года – 106,4% (в июне 2020 г. – 100,7%, с начала года – 105,4%). М

Индекс цен и тарифов на услуги в июне 2021 г. составил 100,7%, с начала года – 102,2% (в июне 2020 г. – 100,2%, с начала года – 102,0%).

### ***Цены производителей.***

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в июне 2021 г. относительно предыдущего месяца составил 102,4%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 102,8%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 98,3%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%. За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) составил 114,8% (за аналогичный период прошлого года – 103,4%).

---

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,0%. За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 101,7% (за аналогичный период прошлого года – 105,1%).

#### ***Кредиторская задолженность.***

Кредиторская задолженность на конец мая 2021 года, по оперативным данным, составила 1446881,5 млн рублей, из нее просроченная – 108540,7 млн рублей, или 7,5 процента от общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2020 г. – 4,6%, на конец апреля 2021 г. – 7,0%).

#### ***Уровень жизни населения***

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в мае 2021 г. составила 40432,5 рубля и по сравнению с маем 2020 г. выросла на 8,8%.

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 июля 2021 г. отсутствует.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в апреле-июне 2021 г. составила 1733,0 тыс. человек, в их числе 1655,2 тыс. человек (95,5%) были заняты в экономике и 77,8 тыс. человек (4,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В мае 2021 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников, которых превышает 15 человек, составила 794,9 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 32,0 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 мае 2021 г. составило 826,9 тысячи.

Безработица. В апреле-июне 2021 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 77,8 тыс. человек или 4,5% 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.

### **7.2. Определение сегмента рынка объекта оценки.**

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

### **7.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Дивеевском районе.**

На рынке недвижимости Дивеевского района существуют следующие сегменты рынка недвижимости:

- ✓ рынок жилья;

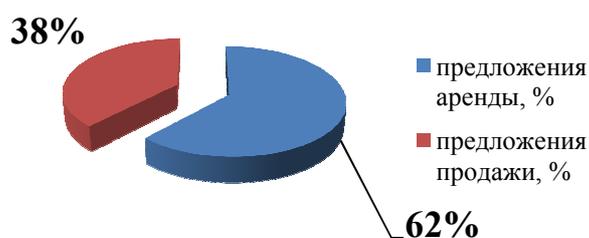
- ✓ рынок коммерческой недвижимости;
- ✓ рынок земельных участков.

Вследствие того, что административный центр района - село Дивеево, является довольно важным православным и культурным центром России, рынок недвижимости Дивеевского района имеет свою отличительную специфику, которая состоит, прежде всего, в том, что этот рынок в основном ориентирован на внешнего (иногороднего) потребителя – паломников, туристов. Недвижимость в селе Дивеево охотно приобретается состоятельными россиянами со всей страны.

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

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

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 Дивеевского района*

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

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

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

Пик подъема цен на недвижимость в селе Дивеево и Дивеевском 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 Дивеево и Дивеевском 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%.

Такая же ситуация прослеживается и с кризисом, начавшемся в 2014 году и до даты проведения оценки.

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./м<sup>2</sup>. 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 Глухово 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.

#### **7.4. 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.

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.).

**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.

**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.

В рамках настоящего отчета, исходя из целей оценки, наиболее точные результаты способен дать затратный и сравнительный подходы.

От использования доходного подхода оценщик отказался, так как рынок аренды производственно-складской недвижимости в селе Глухово (и в Дивеевском районе) практически отсутствует.

## 10. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

### 10.1. Методика затратного подхода.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, который основывается на предположении, что покупатель, проявляя должную благоразумность и осведомленность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству 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. Итоговый результат отождествляется с рыночной стоимостью объекта оценки, рассчитанной затратным подходом.

Рыночная стоимость помещения на дату оценки, рассчитывается в Отчете по формуле:

$$C_{рын\ недов} = C_{земли} + ПВС_{2021} \times (1 - K_{общ}),$$

где:

$C_{земли}$  – стоимость земельного участка;

$ПВС_{2021}$  – стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения рассматриваемого объекта недвижимости на дату оценки.

$K_{общ}$  – коэффициент совокупного износа объекта, отражающий воздействие на объект износа и всех видов устаревания (функционального и внешнего), он находится по формуле:

$$K_{общ} = 1 - (1 - K_{ф}) \times (1 - K_{функц}) \times (1 - K_{в}),$$

где:

$K_{ф}$  – коэффициент физического износа в долевым выражении от стоимости нового строительства;

$K_{функц}$  – коэффициент функционального устаревания;

$K_{в}$  – коэффициент внешнего (экономического) устаревания.

Физический износ объекта можно определить двумя способами:

- по отношению фактического срока службы элементов объекта к нормативному сроку службы;
- визуальным контролем с применением методических материалов.

Функциональное устаревание отражает несоответствие элементов объекта современным требованиям (функциональные недостатки, создающие неудобства при наиболее эффективном использовании объекта и потери доходов по сравнению с объектами более современной конструкции). Функциональным устареванием может обладать даже вновь построенный объект в результате несоответствий или недостатков. В данном случае здания не имеют функционального устаревания.  $K_{функц} = 0$ .

Внешнее (экономическое) устаревание может быть вызвано внешними по отношению к объекту отрицательными факторами. Иногда его называют устареванием по местоположению или устареванием из-за окружающей среды. В данном случае, по мнению оценщика, объекты не обладают внешним устареванием.  $K_{в} = 0$ .

Таким образом, формула для расчета совокупного износа имеет вид:

$$K_{общ} = K_{ф}$$

## 10.2. Определение рыночной стоимости земельного участка ( $C_{земли}$ )

Нежилое здание расположено на земельном участке общей площадью 7323,00 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 52:55:0050005:304).

Расчет стоимости земельного участка проведен с использованием сравнительного подхода.

### 10.2.1. Выбор аналогов.

Как было сказано в анализе рынка (см.п.7.3.) рынок земельных участков в Дивеевском районе сформирован и активен. При выборе аналогов для проведения расчетов оценщик использовал информацию из открытых источников. Вся информация по аналогам представлена в приложении №3.

### 10.2.2. Выбор единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения для земельных участков традиционно используются единицы площади: 1 Га, 1 сотка или 1 м<sup>2</sup>.

Наиболее универсальной единицей сравнения является 1 м<sup>2</sup>, что и будет далее принято для расчетов.

### 10.2.3. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов.

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»<sup>10</sup>.

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

Корректировка принята в размере 14,8% – минимальное значение.

### Корректировка на площадь.

Размер оцениваемого участка отличается от аналогов. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка<sup>11</sup>.

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

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

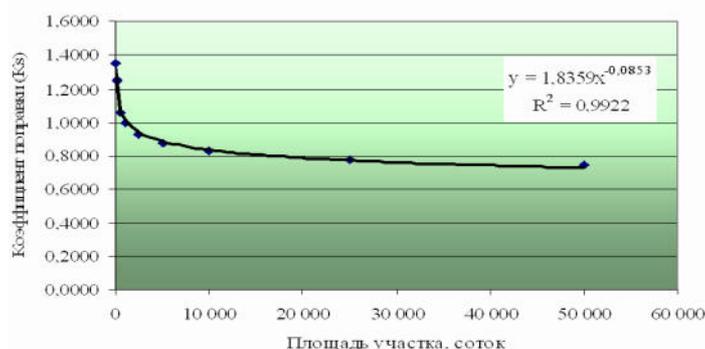
Где:

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь земельного участка.

<sup>10</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки», таблица 139, стр.279.

<sup>11</sup> 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.



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

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

где:

$K_{\Pi}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

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

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

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, м <sup>2</sup>	7323,00	60000,00	33000,00	300000,00	200000,00	10000,00
Коэффициент	0,859	0,718	0,756	0,626	0,648	0,837
Корректировка на площадь		1,20	1,14	1,37	1,33	1,03

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

При использовании всех справочных величин из «Справочника оценщика недвижимости», оценщик проводил консультации с представителями Агентств недвижимости в городе Саров<sup>12</sup>, а так же в селе Дивеево<sup>13</sup>, на соответствие справочных величин рыночной ситуации в селе Глухово. Все используемые величины соответствуют сложившейся рыночной ситуации.

#### 10.2.4. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

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

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

Где:

$F_{All}$  – количество всех внесенных поправок;

$F_i$  – количество внесенных поправок по i-му аналогу;

$n$  – количество использованных аналогов.

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

<sup>12</sup> АН «Квадратный метр». г.Саров, ул. Зернова, д.34. т.(83130) 3-10-59

<sup>13</sup> АН «Усадьба», с.Дивеево, ул.Арзамасская, д.1А, т. (910)124-55-49

### 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, с. Глухово, ул. Почтовая, от д. №1 на запад 420 м.	Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Дивеево, рядом с с. Челатыма	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	в собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Стоимость земельного участка, руб.	-	600000	490000	3500000	2000000	300000
Стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	-	10,00	14,85	11,67	10,00	30,00
Площадь земельного участка, кв.м	7323,00	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	Электричество	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки на торг, %	-	0,990	0,950	0,950	0,950	0,781
Стоимость 1 м <sup>2</sup> с учетом корректировки, руб.	-	9,90	14,11	11,08	9,50	23,43
Величина корректировки на площадь	-	1,20	1,14	1,37	1,33	1,03

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4	Сравнимый объект №5
Стоимость 1 м <sup>2</sup> с учетом корректировки, руб.	-	11,85	16,04	15,21	12,60	24,06
Приведение к площади объекта недвижимости, руб.		86744,62	117453,52	111403,77	92242,81	176198,96
Весовой коэффициент результата		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Итоговая стоимость земельного участка, руб.		<b>116 800,00</b>				

**Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:**

**116 800,00 (Сто шестнадцать тысяч восемьсот) рублей**

### 10.3. Определение полной восстановительной стоимости объектов оценки (ПВС<sub>2021</sub>)

Для определения ПВС<sub>2021</sub> использовался метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового объекта. В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия определяется искомая величина рыночной стоимости нового строительства.

При расчете ПВС<sub>2021</sub> оценщиком использовались следующие источники:

- сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС), разработанные профильными министерствами СССР в ценах 1969 г. (удельные базисные показатели) и учитывающие усредненные затраты в объеме всех глав сводного сметного расчета стоимости строительства. При определении стоимости нового строительства удельные базисные показатели стоимости принимаются для I территориального пояса и II климатического района (Нижегородская область);

- официально опубликованные индексы приведения цен от базисного уровня к уровню цен на дату оценки. Индексы цен представляют собой отношение стоимости строительной продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне.

При использовании справочника УПВС, полная стоимость воспроизводства рассматриваемого объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВС_{2021} = УС_{1969} \times VSL \times K_{\text{поправочный}} \times K_{\text{инд}}$$

где:

$УС_{1969}$  – удельная стоимость строительства единицы строительного объема (или единицы площади) здания в ценах 1969 г. (удельный базисный показатель). В базисный удельный показатель включены все прямые затраты (в том числе, затраты на устройство внутри здания инженерных систем), накладные расходы, плановые накопления, общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплатам работникам строительного-монтажных управлений надбавок за подвижной характер работ и т.п.

При наличии отклонений по характеристикам основных конструктивных элементов и степени благоустройства оцениваемого объекта относительно табличных базисных удельных показателей аналога, выбранного по сборникам УПВС, значение  $УС_{1969}$  корректируется;

$VSL$  – количество единиц измерения у оцениваемого объекта (строительный объем в м<sup>3</sup> (V); площадь в м<sup>2</sup> (S), длина в м (L)).

$K_{\text{поправочный}}$  – коэффициент учитывающий изменение цен строительства относительно базисного года (1969г).

Индекс учитывает отраслевые и территориальные особенности строительства объекта, рыночные изменения цен во времени и т.д.:

$$K_{\text{поправочный}} = J_{1969-1984} \times J_{1984-1991} \times J_{1991-2000} \times J_{2000-2021}$$

Значения индексов, примененные в расчетах, указаны в таблице:

	$J_{1969-1984}$	$J_{1984-1991}^{14}$	$J_{1991-2000}^{15}$	$J_{2000\_2021}$	$K_{\text{поправочный}}$
<b>Значения индексов</b>	$1,15 \times 1,04 = 1,196$	$1,6 \times 0,97 = 1,552$	12,020	7 540	168,228

Примечания к таблице:

Индекс  $J_{1969-1984}$  индекс перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года для объектов Горьковской области (Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83)

Индексы  $J_{1984-1991}$  и  $J_{1961-2000}$  взяты из регионального информационного бюллетеня 1(69) индексы цен в строительстве на 1 кв.2008г.

Индекс  $J_{2000\_2021}$  взят из письма Минстроя РФ №34422-ИФ/09 от 20.08.2021 «Рекомендуемые к применению в III квартале 2021 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования». Индексы рассчитаны по разделу «Строительство», приложение №3, стр.33.

$K_{\text{ндс}}$  – коэффициент, учитывающий в структуре стоимости нового строительства налог на добавленную стоимость. При величине налога 18%  $K_{\text{ндс}} = 1,20$ ;

Объект находится в первом территориальном поясе, втором климатическом районе. (Общая часть к сборникам УПВС, приложение 2 , стр.22).

Для расчетов стоимости нового строительства был использован табличный аналог из сборника УПВС №26 «Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях», Том I. «Здания и сооружения производственного назначения», Отдел I. «Животноводческие здания и сооружения», Таблица 4 «Коровники четырехрядные»

<sup>14</sup> Региональный информационный бюллетень 1(69) индексы цен в строительстве на 1 кв.2008г., стр.4. Индекс перехода (0,97) от цен 1984 года к ценам 1991 года для объектов Горьковской области (Письмо Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.90)

<sup>15</sup> Региональный информационный бюллетень 1(69) индексы цен в строительстве на 1 кв.2008г., стр.5.

## Таблица 4. Коровники четырехрядные

### Характеристика

Тип I. Здания с деревянным перекрытием (совмещенное с кровлей); фундаменты ленточные и столбовые; стены каркасные — кирпичные столбы с заполнением кирпичной кладкой; кровля асбестоцементная и полы бетонные. Группа капитальности III.

Тип II. Здания с железобетонным перекрытием (совмещенное с кровлей); фундаменты ленточные и столбовые; стены кирпичные; кровля рулонная; полы асфальтовые и цементные. Группа капитальности II.

Тип III. Здания с чердачным помещением; фундаменты ленточные; стены кирпичные; перекрытие железобетонное; кровля черепичная и полы асфальтовые. Группа капитальности II.

Учтены центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение и бетонные кормушки со стойловым ограждением.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 4

Территориальные пояса	Тип зданий		
	I	II	III
	Объем зданий 5500 — 6000 куб. м		
	а	б	в
1	7,9	12	14,5
2	8,3	12,6	15,3
3	9,1	13,8	16,7
4	9,5	14,4	17,5
5	9,9	15	18,1
6	14,2	21,6	26,1
7	15,8	24	29,1
8	16,5	25,2	30,5
9	21,3	32,4	39,2

Наименование показателя (измерителя)	Обозначение	Показатель
Стоимость строительной единицы, руб. / м <sup>3</sup> .	УС <sub>1969</sub>	12,0
Количество строительных единиц, м <sup>3</sup>	V	5945,80
Индекс перехода от цен 1969 года к ценам 2021 года	K <sub>поправочный</sub>	168,228
НДС	K <sub>НДС</sub>	1,20
<b>Полная восстановительная стоимость на 2021 год</b>		<b>14 403 614,82 рублей</b>

### 10.4. Расчет износа.

В п.10.1. описана методика затратного подхода, где определено, что формула для расчета совокупного износа применительно к объектам оценки имеет вид:

$$K_{общ} = K_{ф},$$

где:

$K_{ф}$  — коэффициент физического износа в долевым выражении от стоимости нового строительства.

#### Расчет физического износа.

В рамках настоящего отчета определение накопленного износа проводилось методом хронологического возраста по формуле:

$$K_{\phi} = \frac{T_{xp}}{T_{cc}} \times 100\%$$

Где:

e – основание натурального логарифма;

$T_{xp}$  – хронологический возраст здания с даты ввода в эксплуатацию;

$T_{cc}$  – срок службы данного вида здания<sup>16</sup>. Для объектов оценки этот срок составляет 80 лет.

Подставляя в приведенную выше формулу известные значения, получаем:

**Физический износ рассчитан в таблице ниже:**

	<i>Здание</i>	<i>Фактический срок службы</i>	<i>Нормативный срок службы</i>	<i>Физический износ</i>
1	Нежилое здание	49,00	80	61,25%

### 10.5. Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом.

В пункте 10 настоящего отчета была приведена формула для расчета стоимости объекта оценки затратным подходом.

Подставляя полученные результаты в формулу выше, получаем:

	<i>Объект</i>	<i>ПВС<sub>2021</sub>, руб.</i>	<i>Физический износ</i>	<i>Рыночная стоимость (с учетом округления), руб.</i>
1	Земельный участок	116 800,00	0,0%	116 800,00
2	Нежилое здание (склад)	14 403 614,82	61,85%	5 581 400,00
<b><i>Итого:</i></b>				<b><i>5 698 200,00</i></b>

***Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная затратным подходом (с учетом округления), составляет:***

**5 698 200,00 (Пять миллионов шестьсот девяносто восемь тысяч двести) рублей.**

## 11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

### 11.1. 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:

<sup>16</sup> Принят по сборнику «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете». Статистика, Москва, 1973г.

- 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.

## 11.2. Выбор аналогов.

В пункте 7.3 настоящего отчета было сказано, что сделок купли-продажи с производственно-складской недвижимостью в Дивеевском районе было на протяжении нескольких лет. Более того, нет предложений к продаже аналогичных объектов недвижимости в соседних Вознесенском и Ардатовском районах. Для расчетов оценщик использовал информацию о предложениях к продаже объектов производственно-складского назначения, максимально близко расположенных к с.Дивеево. Всего для расчетов выбрано 5 аналогов. Описание выбранных аналогов содержится в Приложении №3 к настоящему отчету.

## 11.3. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения для зданий и помещений традиционно используются единицы площади: 1 м<sup>2</sup>. Это наиболее универсальная единица, что и будет далее принято для расчетов.

#### 11.4. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов

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

**Корректировка на торг.** Принята по итогам переговоров с продавцами, а так же 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:

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

Где:

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

$S_{\text{ОО}}$  – площадь объекта оценки;

$S_{\text{ОА}}$  – площадь объекта аналога;

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

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, м <sup>2</sup>	1 698,80	500,00	6 700,00	365,00	1 400,00	1 000,00
Корректировка		0,861	1,182	0,829	0,977	0,937

**Корректировка на физическое состояние.** Объект оценки находится в удовлетворительном физическом состоянии. Объект-аналог №2 имеет «неудовлетворительное» состояние. Корректировка принята по информации из «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость». стр.247, табл.140.

<i>Цены производственно-складских объектов</i>		<i>Аналог</i>		
		<i>Хорошее</i>	<i>Удовлетворительное</i>	<i>Неудовлетворительное</i>
<i>Объект оценки</i>	<i>Хорошее</i>	1,00	1,23	1,75
	<i>Удовлетворительное</i>	0,81	1,00	<b>1,41</b>
	<i>Неудовлетворительное</i>	0,57	0,71	1,00

Корректировка принята равной 1,41 (среднее значение).

**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-2020. Производственно-складская недвижимость», стр.202, табл.84.

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

Корректировка принята в размере 0,75 (среднее 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.

<i>Цена производственно-складских объектов</i>		<i>Аналог</i>		
		<i>Капитальные</i>	<i>Сендвич-панели</i>	<i>Металлические</i>
<i>Объект оценки</i>	<i>Капитальные</i>	1,00	1,28	<b>1,82</b>
	<i>Сендвич-панели</i>	0,78	1,00	1,43
	<i>Металлические</i>	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.

### 11.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

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

**Рейтинги** по аналогам рассчитаны следующим образом:

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

Где:

$F_{All}$  – количество всех внесенных поправок;

$F_i$  – количество внесенных поправок по  $i$ -му аналогу;

$n$  – количество использованных аналогов.

Расчеты приведены ниже.

**Расчет рыночной стоимости здания коровника.**

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с. Глухово, от ул. Почтовая, от д. №1 на запад 420 м.	Нижегородская обл., Семеновский округ д. Богоявление	Нижегородская область, Починковский мо, с. Сыратино, ул. Школьная	Нижегородская область, Шатковский р-н, п. Чистое Поле	Нижегородская обл., г. Арзамас, ул. Короленко	Нижегородская область, Гагинский р-н, с. Сычченки, ул. Героя Платова, 14
Источник информации	Объект оценки	<a href="http://www.giregpi.ru">www.giregpi.ru</a> (приложение 3)	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> (приложение 3)	<a href="http://www.usp.ru">www.usp.ru</a> (приложение 3)	<a href="http://www.giregpi.ru">www.giregpi.ru</a> (приложение 3)	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> (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 м <sup>2</sup> , руб.	-	1 700,00	373,13	958,90	1 928,57	350,00
Общая площадь, кв.м	1 698,80	500,00	6 700,00	365,00	1 400,00	1 000,00
Состояние помещений	Удовлетворительное	удовлетворительное	Неудовлетворительное	удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коммуникации	Электроснабжение, вода	Электричество, вода, отопление	Нет	Все коммуникации	Электричество	Нет
Описание		Отдельностоящее производственное здание	Комплекс кирпичных зданий	Складское помещение. Кирпичное	Отдельно стоящее кирпичное здание.	Складские здания типа ангар
Корректировка на торг	-	0,826	0,980	0,826	0,826	0,980
Стоимость 1 м <sup>2</sup> с учетом корректировки, руб.	-	1404,20	365,67	792,05	1593,00	343,00
Корректировка на размер		0,861	1,182	0,829	0,977	0,937
Стоимость 1 м <sup>2</sup> с учетом корректировки, руб.		1209,56	432,31	656,56	1555,84	321,53
Физическое состояние	Удовлетворительное	удовлетворительное	Неудовлетворительное	удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние		1,00	1,41	1,00	1,00	1,00

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Стоимость 1 м <sup>2</sup> с учетом корректировки, руб.		1209,56	609,56	656,56	1555,84	321,53
Отопление	Нет	Есть	Нет	Нет	Есть	Нет
Корректировка на наличие отопления		0,75	1,00	1,00	0,75	1,00
Стоимость 1 м <sup>2</sup> с учетом корректировки, руб.		907,17	609,56	656,56	1 166,88	321,53
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 <sup>2</sup> с учетом корректировки, руб.		907,17	609,56	656,56	1 166,88	584,59
Приведение к площади объекта оценки*, руб.	-	1 541 095,21	1 035 515,06	1 115 372,30	1 982 300,80	993 107,65
Рейтинг		0,196	0,196	0,214	0,196	0,196
Итоговая стоимость объекта, руб.		<b>1 330 000,00</b>				

**Таким образом, рыночная стоимость здания, рассчитанная сравнительным подходом (с учетом округления), составляет:**  
**1 330 000,00 (Один миллион триста тридцать тысяч) рублей.**

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

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

**Сравнительный подход – 1 330 000,00 рублей**

**Затратный подход – 5 698 200,00 рублей**

Полученные разными подходами результаты сильно различаются. Для получения единого результата необходимо провести согласование полученных результатов.

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

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

2. *Промежуточный уровень - критерии согласования.*

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

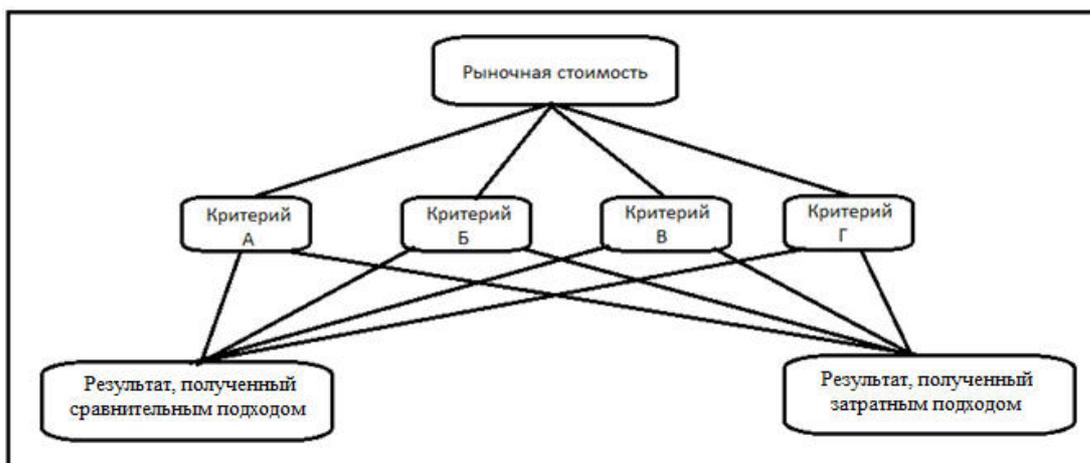
А - возможность отразить действительные намерения сторон;

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

В - способность параметров подхода учитывать конъюнктурные колебания;

Г - способность учитывать специфические особенности объекта.

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



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

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

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

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

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

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

3. Полученные веса нормируются:

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

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

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

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

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

**Строим матрицу сравнения и рассчитываем значение приоритетов критериев:**

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

**Выявление весов альтернатив по критерию А**

Подходы	Подходы		Вес подхода	Нормируемый. вес подхода
	Сравнительный	Затратный		
<b>Сравнительный</b>	<b>1,000</b>	<b>8,000</b>	<b>2,828</b>	<b>0,889</b>
<b>Затратный</b>	<b>0,125</b>	<b>1,000</b>	<b>0,354</b>	<b>0,111</b>
			<b>3,182</b>	<b>1,000</b>

**Выявление весов альтернатив по критерию Б**

Подходы	Подходы		Вес подхода	Нормируемый. вес подхода
	Сравнительный	Затратный		
Сравнительный	1,000	9,000	3,000	0,900
Затратный	0,111	1,000	0,333	0,100
			3,333	1,000

**Выявление весов альтернатив по критерию В**

Подходы	Подходы		Вес подхода	Нормируемый. вес подхода
	Сравнительный	Затратный		
Сравнительный	1,000	7,000	2,646	0,875
Затратный	0,143	1,000	0,378	0,125
			3,024	1,000

**Выявление весов альтернатив по критерию Г**

Подходы	Подходы		Вес подхода	Нормируемый. вес подхода
	Сравнительный	Затратный		
Сравнительный	1,000	9,000	3,000	0,900
Затратный	0,111	1,000	0,333	0,100
			3,333	1,000

**Рассчитываем итоговое значение весов каждого подхода:**

	Критерии				Итоговый вес подхода <sup>17</sup>
	А	Б	В	Г	
Нормируемый вес критерия	0,355	0,339	0,115	0,191	
Сравнительный подход	0,889	0,900	0,875	0,900	0,893
Затратный подход	0,111	0,100	0,125	0,100	0,107
					1,000

<sup>17</sup> Итоговый вес подхода рассчитывается как сумма произведений веса соответствующего критерия на соответствующий вес подхода по этому критерию.

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

	<i>Результат подхода, руб.</i>		<i>Весовой коэффициент</i>		<i>Рыночная стоимость<sup>18</sup>, руб.</i>
	<i>Затратный</i>	<i>Сравнит</i>	<i>Затратный</i>	<i>Сравнит</i>	
<i>Нежилое здание</i>	5 698 200,00	1 330 000,00	0,107	0,893	1 797 400,00
<i>Суммарная стоимость, руб.</i>					<b>1 797 400,00</b>

Полученный результат включает стоимость земельного участка. Расчет земельного участка проведен в п. 10.2. Стоимость земельного участка составляет 37 400,00 рублей. Ниже в таблице представлен результат расчетов по стоимости объектов недвижимости:

<i>Объект</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Земельный участок	52:55:0050005:304	116 800,00
Нежилое здание	52:55:0050005:288	1 680 600,00

<sup>18</sup> С учетом округления.

### 13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

**Рыночная стоимость объектов недвижимости –  
земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием  
по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский район, с.Глухово,  
ул.Почтовая, от д.№1 на запад 420 метров,  
по мнению Оценщика, на дату оценки составляет:**

**1 797 400,00 (Один миллион семьсот девяносто семь тысяч четыреста) рублей.**

**В том числе:**

<i>Объект</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Земельный участок	52:55:0050005:304	<b>116 800,00</b>
Нежилое здание	52:55:0050005:288	<b>1 680 600,00</b>

Оценщик



#### 14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 14.04.2020г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 11.10.2019г.
3. Решение Дивеевского районного суда Нижегородской области от 20.08.2019г.
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)»
1. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
2. основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
3. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».
4. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости».
5. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке».
6. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»
7. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
8. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
9. Приложение № 1 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.83 № 94 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей на 01.01.84 г.».
10. Приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.83 № 94 «Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости, стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления».
11. Приложение к письму Госстроя СССР от 06.09.90 г. № 14-Д «Индексы изменения сметной стоимости строительно - монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.91 г.».
12. Письма Минстроя РФ №5414-ИФ/09 от 19.02.2020, №6369-ИФ/09 от 25.02.2020, №10379-ИФ/09 от 20.03.2020, №10544-ИФ/09 от 23.03.2020 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2020 года»
13. СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», изд. 1990 г.
14. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
15. ВСН 53-86 (р). «Правила оценки физического износа жилых зданий», изд. 1990 г.

- 
16. 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.
  17. Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.
  18. Галасюк В. В., Галасюк В. В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции»
  19. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
  20. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
  21. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
  22. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
  23. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet ([www.finmarket.ru](http://www.finmarket.ru), [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru), [www.Web-invest.ru](http://www.Web-invest.ru), <http://www.gipernn.ru/>, <http://vgsnn.ru/> и др.)

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020372-1 « 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Благову Владимиру Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 484.



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.5 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. Крутликос

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года





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 подготовиться по Методическим  
инструкциям по выведению квалификационных и перевод-  
готовки руководящих кадров (МПК НКЯС)  
по программе Профессиональная оценка...  
актерской деятельности и прав собственности  
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 10.06.2002 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Благогову  
Владимиру Викторовичу  
на получение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимо-  
сти предприятия (бизнеса)



*[Handwritten signature]*

Итого: 2002 г.  
Итого: 2002 г.  
Итого: 2002 г.

М.П. Ректор МПК

Диплом является государственной собственностью  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение 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. Ежовская

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Документы, предоставленные Заказчиком)

Информация по земельному участку.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № <u>14.04.2020</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
(лик. объекта недвижимости)	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>52:55:0050005:304</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>52:55:0050005</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>20.03.2020</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<u>данные отсутствуют</u>
Адрес:	<u>Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский район, с Глужово, ул Почтовая, от д.№1 на запад 420м</u>
Площадь:	<u>7323 +/- 748,78 кв. м</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>112847,43</u>
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>52:55:0050005:288</u>
Категория земель:	<u>Земли сельскохозяйственного назначения</u>
Виды разрешенного использования:	<u>Склады</u>
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>
Особые отметки:	<u>данные отсутствуют</u>
Получатель выписки:	<u>Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области</u>
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	
(полное наименование должности)	
	
	
Цыбульнина Е. И.	
(инициалы, фамилия)	

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

Земельный участок	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
(вид объекта недвижимости)	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <b>52:55-0050005:304</b>	

1. Владелец (правообладатель):	1.1. Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52:55:0050005:304-52/103/2020-1 от 14.04.2020
3. Документы-основания:	3.1. аб.2 п.3.ст.3.1 Федерального Закона "О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 №137-ФЗ
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Цыбульнина Е. И. (инициалы, фамилия)
---	---



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

Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
	<u>14.04.2020</u>			
Кадастровый номер:				
<u>52:55:0050005:304</u>				
План (чертеж, схема) земельного участка:				



*(подпись)*  
 Цыбуцынина Е. И.  
 (инициалы, фамилия)

Масштаб 1: \_\_\_\_\_  
 Условные обозначения: \_\_\_\_\_  
 ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ  
 (полное наименование должности)

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

(полное наименование органа регистрации прав)

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Здание</b>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
<b>11.10.2019</b>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>52:55:0050005:288</b>	
Номер кадастрового квартала: <b>52:55:0050005</b>	
Дата присвоения кадастрового номера: <b>25.11.2016</b>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <b>Инвентарный номер: 07340</b>	
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский район с. Глухово ул. Почтовая от д. №1 на запад 420 м
Площадь, м²:	1698.8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных -
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1972
Кадастровая стоимость, руб.:	7516119.76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Согласно заключения кадастрового инженера: Сведения в ГКН о земельном участке отсутствуют. Нежилым зданием является коровник №1
Получатель выписки:	Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ - ГР (полное наименование должности)	 Цыбульщина Е. И. (инициалы, фамилия)



Раздел 2

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

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов выписки: _____
Всего разделов: _____	
Катастровый номер: <b>52:55:0050005:288</b>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52:55:0050005:288-52/103/2019-3 от 11.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Решение суда от 20.08.2019, выдавший орган: Дивеевский районный суд
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ - ГР \_\_\_\_\_ (полное наименование должности)

Цыбуцынна Е. И. \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)



РЕШЕНИЕ  
именем Российской Федерации

с. Дивеево.

20 августа 2019 г.

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

УСТАНОВИЛ:

Администрации Дивеевского муниципального района Нижегородской области обратилась в суд с заявлением о признании за муниципальным образованием «Дивеевский муниципальный район Нижегородской области» права муниципальной собственности на недвижимое бесхозяйное имущество – нежилое здание по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, с. Глухово, ул. Почтовая, от д. № 1 на запад 420 метров, кадастровый номер объекта 52:55:0050005:288.

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

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

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

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

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

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

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

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

Из Уведомления из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о принятии на учет бесхозного объекта недвижимого имущества от 18.04.2018г. № 52:55:0050005:288-52/103/2018-1У следует, что 18 апреля 2018 года нежилое здание по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, с.Глухово, ул.Почтовая от д.№ 1 на запад 420 метров, кадастровый номер объекта 52:55:0050005:288, принято на учет в качестве бесхозного недвижимого имущества.

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

На основании изложенного, руководствуясь ст.194-198, 293 ч.2 ГПК РФ,  
Р Е Ш И Л:

Признать за муниципальным образованием «Дивеевский муниципальный район Нижегородской области» право муниципальной собственности на недвижимое бесхозное имущество – нежилое здание по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, с. Глухово, ул.Почтовая от д.№ 1 на запад 420 м., кадастровый номер объекта 52:55:0050005:288.

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

Судья

А.Н.Нагайцев



*Решение не обжаловано в течение  
о заданного срока 13 сентября 2019 г.*

Судья А.Н.Косачев

## 17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).

### Для расчета стоимости земельных участков

#### Аналог 1

[https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2135588659](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 Avito с августа 2020

№ 2135588659, 105 (+2)

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, д. Полупочинки [Скрыть карту ^](#)



Продается земельный участок сельхозназначения, рядом с д. Полупочинки Дивеевского района, кадастровый номер 55:55:0000000:34  
Возможен торг

[В](#) [x](#) [o](#) [f](#) [t](#) [g](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)



Аксессуары для кофе  
**BOSCH 00312096**  
[Узнать больше](#) [citilink.ru](#)



askona



ТИНЬКОФФ  
x2

## Аналог 2

[https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_20\\_ga\\_snt\\_dnp\\_1609658204](https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_1609658204)

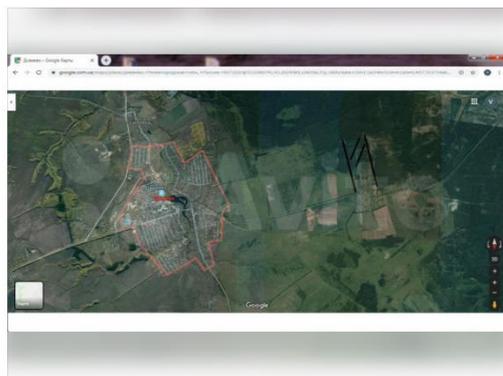
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Нижегородская обл... Найти

Дивеево - Земельные участки - Купить - Сельхозназначения (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

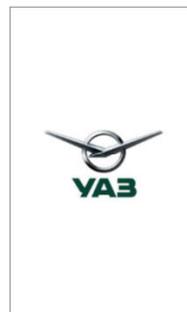
Виктор  
Частное лицо  
На Avito с декабря 2014

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  
Lungro (Улун) (Арт. 7654.60,  
7884.60, 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 [pagezero.ru](#).  
Вариант серверов.  
Организатор Акции  
ООО «Нестле Россия», 115054, г.  
Москва, Павлюченко пл., д. 2,  
стр. 1. ИНН 7705739450,  
ОГРН 1067746759662.  
® Владелец товарных знаков:  
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)

Добавить в избранное Добавить заметку 31 марта в 21:09



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

1 150 000 €

8 904 780-96-86

Написать сообщение

Алексей  
Частное лицо  
На Авито с марта 2015



Подписаться на продавца

№ 525001972. 3867 (+1)



**NESPRESSO.**

Essenza Mini – Эссэнца 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 (Ворлд Эксплорэйшнз) (Арт. 7598.60, 7591.60, 7590.60, 7594.60, 7592.60, 7593.60) или Линко (Линко) (Арт. 7654.60, 7834.60, 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 сервиса: Организатор Акции ООО «Нэстлэ Россія», 115054, г. Москва, Павловакая 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](https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_923172781)

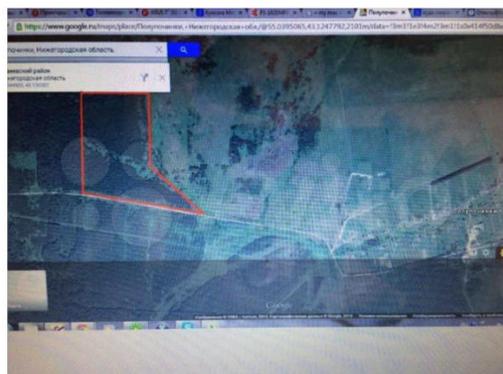
**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

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!!!



Покалывать

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](#)



**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги всё...

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



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

8 930 808-55-88

[Написать сообщение](#)

**Артур**  
Частное лицо  
На Avito с декабря 2011  
Завершено 4 объявления

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1177237512, 3250 (+2)

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1177237512, 3250 (+2)

[Пожаловаться](#)

**Скидки до 30% на новые товары**



-15%

[Купить](#)

**Avito** здесь решают люди

**3** **ГРАЙТ**



**ЗАПЧАСТИ**  
от экспертов авторынка

**ТИНЬКОФФ**



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

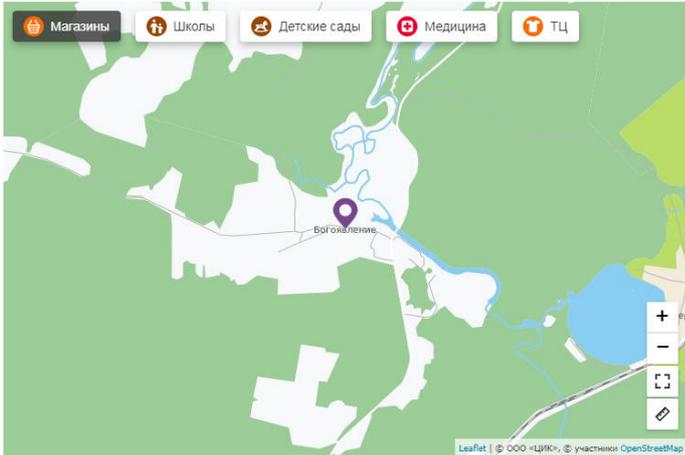
Подробное описание:

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



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

Коммерсантъ FM  
НИЖНИЙ НОВГОРОД  
**НОВОСТИ**  
С ХАРАКТЕРОМ

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 депо» - 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

☆ [Twitter](#) [VK](#) [Facebook](#) [Odnoklassniki](#) [Покажись](#) [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](#)

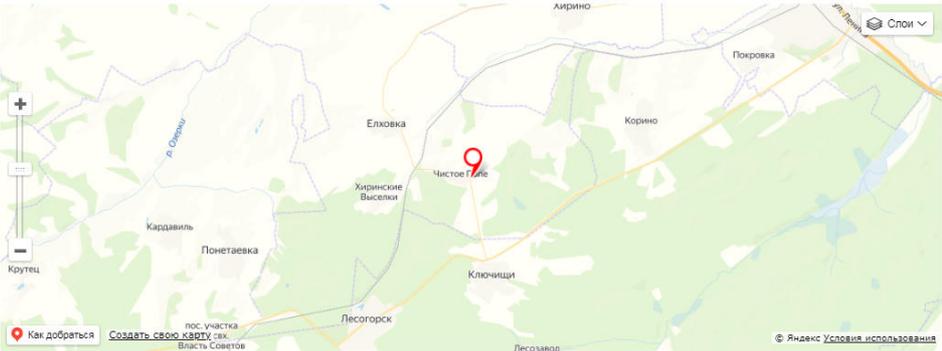
✓ собственник [89056696844](#)  
объявление № 27770699 на сайте vsn.ru

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 зп. линия с тп на 50 кв. Все документы в порядке. Хранилище находится в 15 км от рай-центра Шатки. Торг

**Объявление на карте**



Крутец Кардавилль Понетаевка Хиринские Выселки Чистое Поле Ключици Лесогорск Лесозавод Елховка Корино Покровка Лирино

Слой

Как добраться Создать свою карту

© 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**

**АРЕНДА ОФИСОВ ПОД ИТ-БИЗНЕС**

**КоммерсантъFM**  
НИЖНИЙ НОВГОРОД  
**НОВОСТИ С ХАРАКТЕРОМ**

☆ 🖨 🏠 ↻

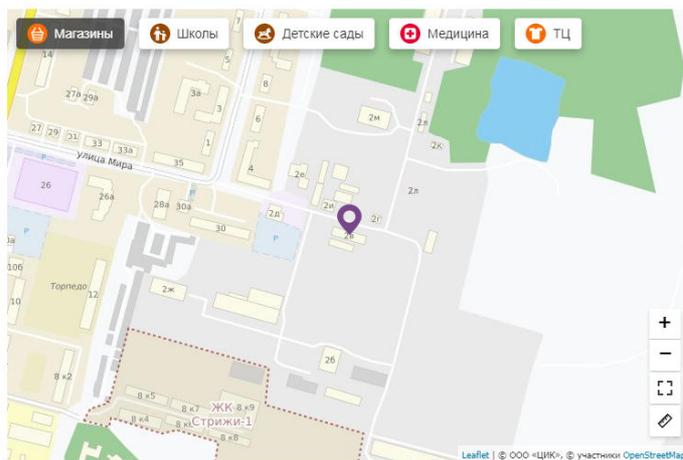
✉ Подписаться на похожие объявления

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

ФПК Консул 

## Аналог 5

[https://www.avito.ru/gagino/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sklad\\_1000\\_m\\_2191900884](https://www.avito.ru/gagino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2191900884)

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

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

Гагино · ... · Коммерческая недвижимость · Купить · Складское помещение

### Склад, 1000 м<sup>2</sup>

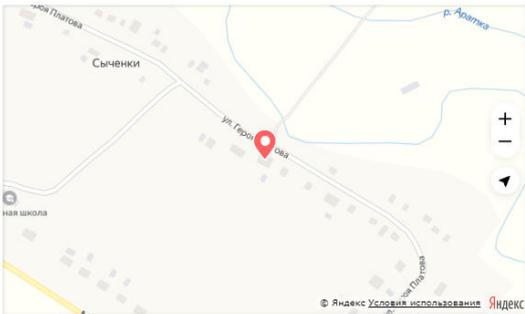
350 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 10 июля в 12:08



Площадь: 1000 м<sup>2</sup>

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



Продам ангары

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Email WhatsApp Telegram

Пожаловаться

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)

№ 2191900884, ☎ 99 (+13)