



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Нижегородская область,
Дивеевский муниципальный округ, с.Ореховец, ул.Шоссейная, д.31, помещение 1

(№ 080621/06)



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

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик Благов Владимир Викторович
Адрес: г. Саров, Нижегородская обл., ул. Бессарабенко, 1^(А)-34

Дата оценки: 02 июня 2021 года.

Дата составления отчета: 08 июня 2021 года

ОГЛАВЛЕНИЕ.

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
3.1.	Задание на оценку.....	5
3.2.	Дата составления и порядковый номер отчета.....	6
3.3.	Применяемые стандарты оценки.....	6
3.4.	Принятые при проведении оценки допущения.....	6
3.5.	Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).....	8
3.6.	Сведения о независимости.....	8
3.7.	Заявление о соответствии.....	9
3.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	10
3.9.	Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
4.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	10
5.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
5.1.	Основные термины и определения.....	11
5.2.	Общие положения об оценке рыночной стоимости.....	12
5.3.	Анализ оцениваемых прав.....	13
5.4.	Выбор вида стоимости.....	14
6.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	15
6.1.	Местоположение объекта.....	15
6.2.	Описание объекта оценки.....	16
7.	АНАЛИЗ РЫНКА.....	21
7.1.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2021г.....	21
7.2.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	24
7.3.	Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.....	24
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	27
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	27
10.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
10.1.	Методика сравнительного подхода.....	29
10.2.	Выбор аналогов.....	30
10.3.	Выбор единицы сравнения.....	30
10.4.	Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов.....	30
10.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	32
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	35
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	35
13.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	36
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).....	37
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов).....	45
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).....	51

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №16-21 от 02 июня 2021г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости нежилого встроенного помещения (421,9 м²), расположенного по адресу: Россия, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.Ореховец, ул.Шоссейная, д.31, помещение 1.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 02.06.2021 года.

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

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

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

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость нежилого помещения по состоянию на 02 июня 2021 года составляет¹:**

361 000,00 (Триста шестьдесят одна тысяча) рублей

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

Отчет составлен на 55 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

¹ С учетом НДС и всех сопутствующих налогов.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Объект оценки	Объект недвижимости: встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с.Ореховец, ул.Шоссейная, д.31, помещение 1.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №16-21 от 02 июня 2021г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Встроенное нежилое помещение. Этаж расположения: 1. Этажность здания – помещение расположено в одноэтажном нежилом здании. Год постройки дома – 1970 Общая площадь помещения – 421,9 м ² . Состоит из 18 комнат. Отдельный вход с улицы. Коммуникации – все коммуникации отключены Состояние помещения – неудовлетворительное. Нуждается в проведении капитального ремонта.
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник – Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 25.05.2021г)
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости объектов оценки для принятия собственником решения о продаже.
Ограничения (обременения) прав	Не выявлено
Инвентарный номер	Нет
Балансовая стоимость	963246,77 руб.
Остаточная стоимость	0,00 руб.
Дата определения стоимости	02 июня 2021 года
Дата составления отчета	08 июня 2021 года
Дата осмотра	02 июня 2021 года.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Объем оцениваемых прав	Полные права собственности
Применяемые стандарты оценки	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№1-3, №7 Профессиональные стандарты оценки СПО НКСО
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с заданием на оценку.
Результаты расчетов	
Результат, полученный Затратным подходом	Не применялся
Результат, полученный Сравнительным подходом	361 000,00 рублей
Результат, полученный Доходным подходом	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС)	361 000,00 рублей

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1. Задание на оценку

<i>Объект оценки</i>	Объект недвижимости: встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с.Ореховец, ул.Шоссейная, д.31, помещение 1.
<i>Информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Встроенное нежилое помещение. Этаж расположения: 1. Общая площадь помещения – 421,9 м ² . Коммуникации отключены.. Состояние помещения – неудовлетворительное.
<i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i>	Объект оценки состоит из одного объекта: 1. Нежилое встроенное помещение (1 этаж, общая площадь 421,9 м ²)
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</i>	<u>Документы с характеристиками объекта оценки:</u> 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25 мая 2021г. 2. Технический план помещения.
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</i>	Права на объекты оценки: собственность. Вид оцениваемого права: право собственности. Правообладатель: Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
<i>Остаточная стоимость объекта на 01.06.2021г.</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 02.06.2021г.
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)</i>	Определение стоимости объекта оценки для принятия собственником решения о продаже.
<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>	02.06.2021
<i>Дата обследования объекта оценки</i>	02.06.2021
<i>Дата составления отчета</i>	08.06.2021
<i>Особенности проведения осмотра объекта оценки</i>	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика
<i>Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки</i>	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
<i>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</i>	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
<i>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 – 080621/06

Дата составления отчета об оценке – 08.06.2021 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 неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
 - Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанном предполагаемом использовании.
 - Ни Оценщик, ни Заказчик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
 - Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.
 - Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.
 - Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом.
 - Любое соотнесение части стоимости к какой – либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

- Настоящий Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

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

Заказчик	<i>Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области</i> ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г.			
Оценщик	Оценщиком по выполнению настоящего отчета является Благов Владимир Викторович - оценщик 1-й категории. Зарегистрирован по месту жительства: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Бессарабенко, д.1А, кв.34. Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет. Диплом ПП № 454329 о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 10.06.2002 г. выдан «Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров» Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета. Член Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (реестровый номер 00703). Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в соответствии с Договором страхования профессиональной ответственности оценщиков, полис №54085/776/00045/0 от 21.10.2020г. в ОАО «АльфаСтрахование» (срок действия по 26.10.2021г.). Страховая сумма – 3 000 000,00 рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №005798-1 от 16.03.2018г.			
Исполнитель	<u>Исполнителем работ</u> является оценщик, занимающийся частной практикой Благов Владимир Викторович <u>Уведомление о постановке на учет:</u> №572489724 от 25.09.2020 <u>Дата постановки на учет:</u> 31.07.2020. <u>ИНН</u> 525400215937 <u>Адрес (местонахождение):</u> 607188, Нижегородская обл., г. Саров ул. Бессарабенко, 1А-34.			
Контактные данные оценщика	Номер телефона:	+79087620798	Адрес электронной почты	box_1969@mail.ru
	Почтовый адрес	607188, Нижегородская обл., г.Саров, ул.Бессарабенко, д.1А, кв.34		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчёта организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Другие организации и специалисты не привлекались.			

3.6. Сведения о независимости.

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

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

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

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

3.7.Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

Оценщик



Благов В.В.

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

<i>Наименование информации</i>	<i>Источник получения информации</i>
Анализ рынка недвижимости	Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30, http://sarov-exp.ru/analitika), информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Описание района расположения объекта оценки	Данные энциклопедии «Википедия» http://ru.wikipedia.org , информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Анализ макроэкономических тенденций	http://economy.gov.ru , http://nizhstat.gks.ru
Справочные данные, используемые для расчетов.	Сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) «Общественные здания 2016», ООО «Ко-Инвест», Москва. Данные «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая 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 на объект недвижимости от 25 мая 2021г.
2. Технический план помещения.

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.

5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Основные термины и определения.

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

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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.

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

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

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

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

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

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

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

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

Дисконтирование - процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

5.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости

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

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

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

- рынок является открытым, то есть отсутствуют какие-либо серьезные препятствия финансового, правового, технологического и иного характера для появления на рынке новых покупателей и продавцов;
- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор большому количеству как покупателей, так и продавцов;
- и покупатель, и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях удовлетворения собственных экономических интересов;
- время, в течение которого недвижимость предлагается на рынке для продажи, достаточно для того, чтобы обеспечить ее доступность всем потенциальным покупателям;

-
- в качестве средства платежа используются деньги или денежный эквивалент;
 - покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

Рыночная стоимость при существующем использовании.

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

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

Потребительская стоимость.

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

5.3. Анализ оцениваемых прав

Информация о правах содержится в п.2 настоящего отчета.

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

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

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

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

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

⁵ МСО, п.3.3

⁶ МСО, п.6.1.4.

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

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

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

Таким образом, право собственности включает в себя:

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

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

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

Объекты гражданских прав (в том числе имущество и имущественные права) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом⁷.

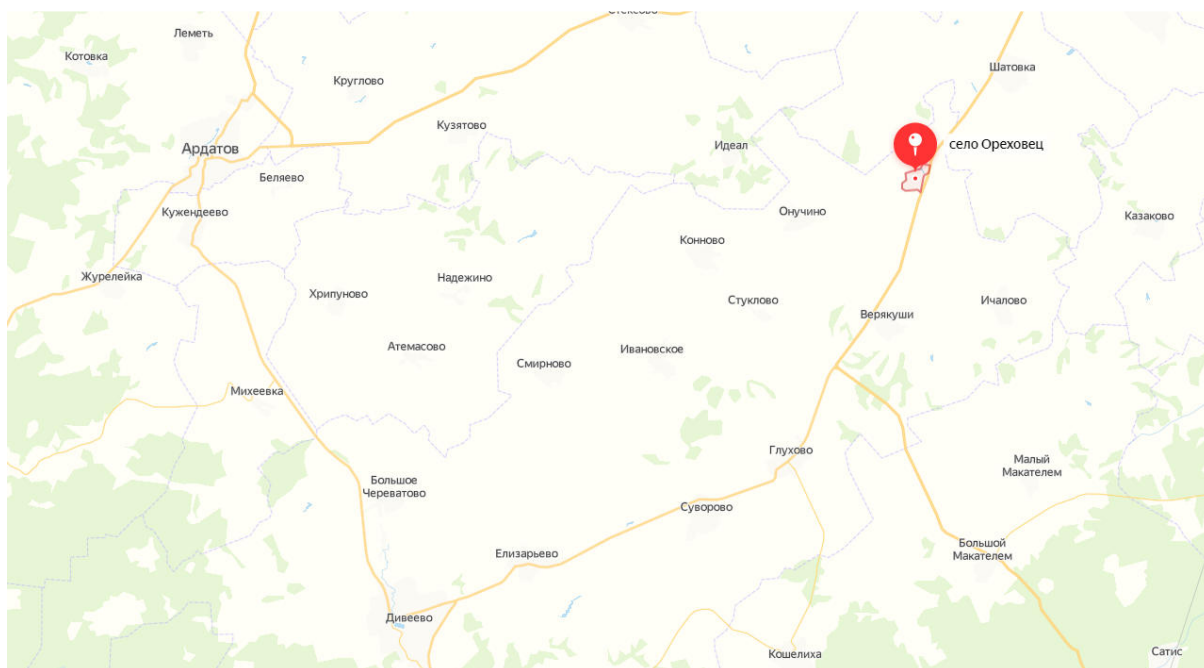
5.4. Выбор вида стоимости

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

⁷ Ст. 129, п.п. 1 и 2 ГК РФ.

6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

6.1. Местоположение объекта.

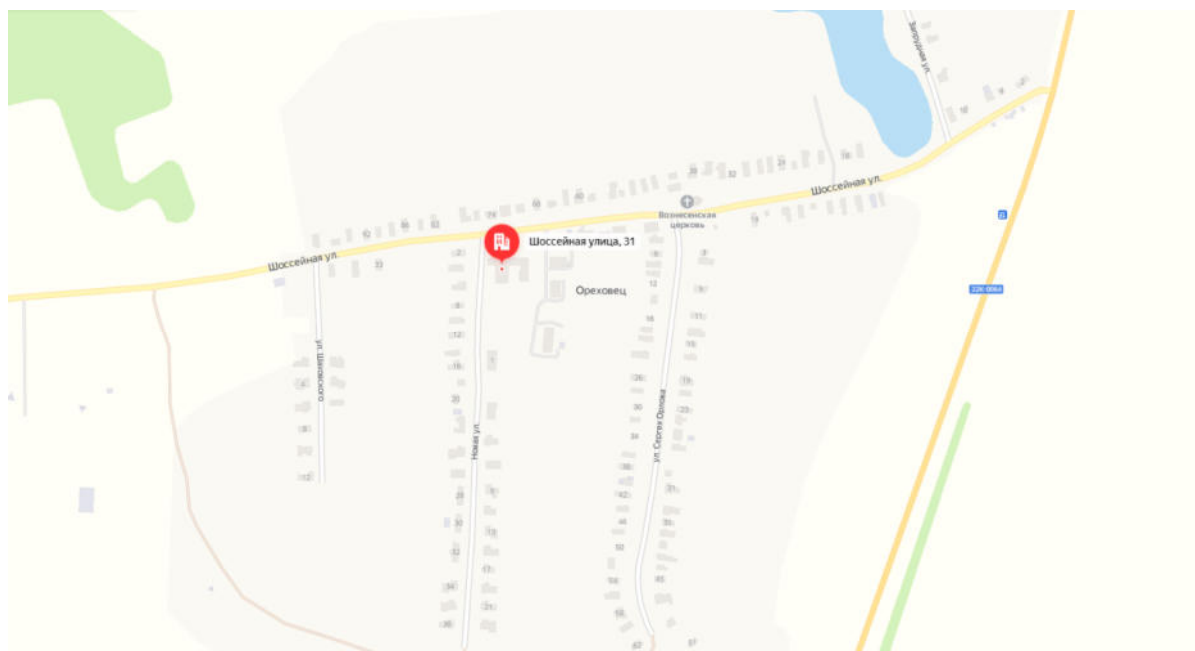


Помещение 1 расположено в нежилом здании по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, село Ореховец, ул.Шоссейная, д.31.

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

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

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



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



Улица Шоссейная



Улица Шоссейная

6.2. Описание объекта оценки.

Нежилое встроенное помещение 1 расположено в одноэтажном нежилом здании (ранее здание школы). Фактически помещение занимает половину здания.

Нежилое здание было построено в 1976 году как школа села Ореховец.

Здание кирпичное, перекрытия деревянные утепленные. Фундаменты ленточные бетонные. Кровля – листы шифера. В здании имелось электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (от своей котельной).



Здание



Здание



Здание (фотографии, сделанные в марте 2021)



Здание (фотографии, сделанные в марте 2021)



Здание (фотографии, сделанные в марте 2021)



Здание (фотографии, сделанные в марте 2021)

На дату проведения работ по оценке нежилое здание поделено на два помещения: помещение 1 (объект оценки) и помещение 2. Помещение 2 занимает сельский дом культуры.

Объект оценки – помещение 1. Помещение состоит из 18 комнат – школьные классы, коридоры, подсобные помещения.

Общая площадь – 421,9 м².

Отделка помещений простая: окраска стен и полов, побелка потолков.

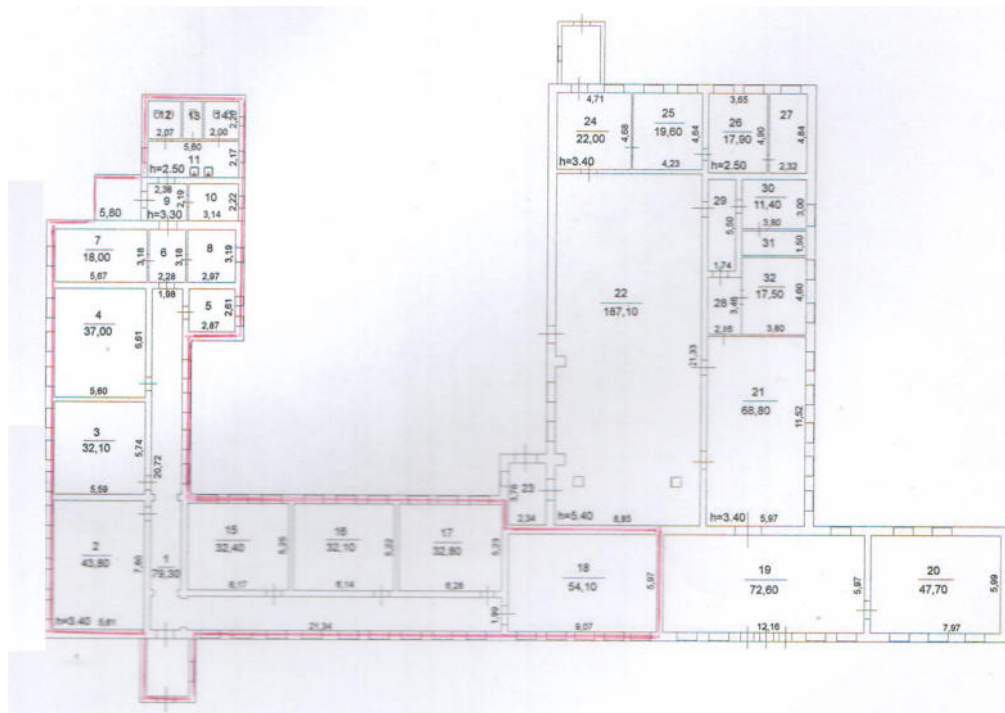
Часть здания с оцениваемым помещением не эксплуатируется на протяжении нескольких лет. Помещение находится в неудовлетворительном состоянии. Отделка пришла в полную негодность. Разрушены многие конструктивные элементы:

- Дверные и оконные проемы разбиты или демонтированы;
- Металлические трубы и радиаторы системы отопления демонтированы;
- Протекает кровля.

Все инженерные коммуникации в оцениваемом помещении отключены.

Помещение нуждается в проведении капитального ремонта.

План помещения представлен ниже:



Характеристики объекта недвижимости⁸.

<i>Наименование</i>	<i>Значение</i>
<i>Наименование объекта/ функциональное назначение</i>	Встроенное нежилое помещение
<i>Использование на дату оценки</i>	Не используется
<i>Этаж расположения объекта</i>	1
<i>Площадь объекта общая, кв.м.</i>	421,9 м ²
<i>Высота, м</i>	3,00
<i>Состояние объекта</i>	Неудовлетворительное
<i>Инженерное обеспечение</i>	Отключены

Фотографии объекта оценки.



⁸ Результаты осмотра. Планировка помещения. См. Приложение №2.





7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2021 г.⁹

Промышленное производство

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

Сельское хозяйство

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

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

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

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

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

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

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

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

Строительство.

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

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

⁹ <http://nizhstat.gks.ru/>

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

Розничная торговля

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

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

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

Потребительские цены

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

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

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

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

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

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

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

Цены производителей.

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисоссийский рынок) в марте 2021 г. относительно предыдущего месяца составил 103,0%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,7%, обрабатывающих производств – 103,3%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 100,2%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) составил 108,0% (за аналогичный период прошлого года – 102,2%).

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

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

Кредиторская задолженность.

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

Уровень жизни населения

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

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

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

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

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

В феврале 2021 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников, которых превышает 15 человек, составила 801,9 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 31,4 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в феврале 2021 г. составило 833,3 тысячи.

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

Выводы

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

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

7.2. Определение сегмента рынка объекта оценки.

Объектом оценки является право собственности в отношении недвижимого имущества. Поскольку объектом недвижимости является нежилое встроенное помещение, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, может быть определен как продажа коммерческой недвижимости.

7.3. Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.

На рынке недвижимости Дивеевского района существуют следующие сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

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

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

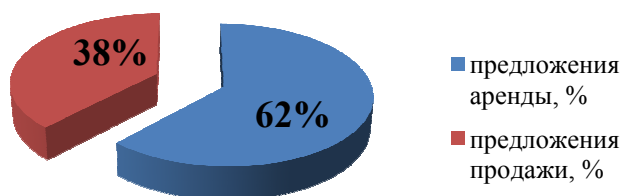


Рис. 1 Структура рынка недвижимости Дивеевского района

Таким образом, на дату проведения оценки рынок недвижимости в Дивеевском районе достаточно сформирован, в основном это касается жилой недвижимости и земельных участков. На рынке недвижимости в качестве продавцов и покупателей присутствуют как физические, так и юридические лица. В селе Дивеево действует несколько агентств недвижимости, которые

занимаются оформлением сделок купли – продажи объектов недвижимости, а так же предлагают недвижимость в аренду на короткие сроки для приезжающих в село Дивеево.

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

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

На момент проведения исследования цены на 1 кв.м. жилой недвижимости в многоквартирных домах старого фонда составили 39 000-46 000 руб., в строящихся домах, домах относительно новых – 36 000-40 000 руб.¹⁰

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

Пик подъема цен на недвижимость в селе 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%.

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

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

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

¹⁰ <http://diveevo.olx.ru/>,

площадей составляет на дату оценки 300-450 руб./м² (с учетом коммунальных платежей и НДС), для производственно-складских помещений – 50-150 руб./м².

На текущий момент времени земельные отношения на территории Дивеевского района регламентируются Земельным кодексом РФ (принят Госдумой 28.09.2003) и нормативно-правовыми актами Нижегородской области.

Необходимо отметить, что цены на недвижимость в Дивееве не везде одинаковы. Максимальные цены складываются при продаже землевладений расположенных в непосредственной близости с монастырем, а цены продаж на дома и земельные участки находящиеся на достаточном удалении от исторического центра села Дивеева в несколько раз ниже цен сделок с жилой недвижимостью центральных улиц села Дивеева.

Основными формами правоотношений в городе выступают:

- Право собственности на землю;
- Право аренды земли.

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

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

Рынок аренды земельных участков фактически только начал формироваться. Земельные участки предоставляются в краткосрочную аренду (до 5 лет) для установки торговых павильонов и площадок складирования на улицах и площадях и на период строительства индивидуального жилья; в долгосрочную аренду (от 5 до 49 лет)- прочим физическим и юридическим лицам: собственникам и владельцам объектов недвижимости, расположенных на земельных участках для использования по целевому направлению (на основании генерального плана города, проекта детальной планировки и застройки территории) на конкурсной основе.

Земельные участки для осуществления нового строительства и реконструкции объектов недвижимости в городе могут предоставляться физическим и юридическим лицам целевым назначением на конкурсной основе.

С удаленностью от регионального центра, заметно снижаются и цены на недвижимость в Дивеевском районе. Так, в центре с. Дивеево стоимость земельных участков может достигать 800-1000 руб./м², в близлежащих населенных пунктах (3-5 км) стоимость земельных участков составляет 200-500 руб./м², на значительном расстоянии (10-20 км) - 50-300 руб./м² в зависимости от характеристик и назначения земельных участков.

Объект аренды территориально расположен в поселке Сатис Дивеевского района. Рынок коммерческой недвижимости поселка Сатис неразвит. Сделки с коммерческими объектами крайне редки и, как правило, ограничиваются куплей-продажей небольших торговых площадей. Частота сделок соответствует примерно одной сделке в год. Рынок аренды коммерческой недвижимости в поселке Сатис (вне территории АО «Технопарк «Саров») отсутствует как таковой.

Из сказанного выше становится ясно, что объект оценки ориентирован не на рынок поселка Сатис. Перспективы получения дохода от объекта аренды связаны с рынком аренды производственно-складских помещений в г.Саров.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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

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

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

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

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

Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещение. Объект оценки может использоваться как офисное помещение, что, по мнению оценщика, является наилучшим использованием объекта оценки.

9. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

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

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

Стоимость объекта, определяемая доходным подходом, может быть определена:

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

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

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

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

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

Использование доходного подхода для оценки коммерческой недвижимости чаще всего оправданно и необходимо, так как большинство потенциальных инвесторов рассматривают доходность нежилой недвижимости как наиболее важный фактор при принятии решения о покупке такой недвижимости. Однако, в данном случае, прогнозирование потоков доходов и расходов от оцениваемого помещения проблематично, так как помещение требует капитального ремонта и не способно приносить доход в течении значительного времени. Доходный подход в рамках настоящего отчета не применялся.

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

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

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

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

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

10. РАСЧЕТ РЫНОСЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

10.1. Методика сравнительного подхода.

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

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

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

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

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

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

где

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

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

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

n – количество аналогов.

Поправки вносятся в абсолютных величинах (рублях) или процентах.

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

В общем случае, используется следующая формула:

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

где

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

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

q - поправка.

10.2. Выбор аналогов.

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

- Размещение аналогов в сельских населенных пунктах с минимальной коммерческой активностью.
- Площадь объекта не менее 70 м².
- Физическое состояние объекта.

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

10.3. Выбор единицы сравнения

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

10.4. 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. Офисно-торговая недвижимость». стр.327, табл.188.

<i>Скидка на торг, цены предложений</i>	<i>Среднее</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
Объекты свободного назначения	15,6%	8,8%	22,4%

Корректировка на физическое состояние. Объект оценки находится в неудовлетворительном физическом состоянии. Из аналогов только аналог №5 имеет так же неудовлетворительное состояние. Остальные объекты-аналоги имеют физическое состояние лучше чем у объекта оценки. Корректировка принята по информации из «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость». стр.259, табл.140.

<i>Цены офисно-торговых объектов</i>		<i>Аналог</i>		
		<i>Хорошее</i>	<i>Удовлетворительное</i>	<i>Неудовлетворительное</i>
<i>Объект оценки</i>	<i>Хорошее</i>	1,00	1,22	1,69
	<i>Удовлетворительное</i>	0,82	1,00	1,39
	<i>Неудовлетворительное</i>	0,59	0,72	1,00

Корректировка на наличие отопление. Объект аренды отключен от всех инженерных коммуникаций. И самой важной для сохранения здания является отопление. Объекты-аналоги,

кроме аналога №5 имеют отопление. Корректировка принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость», стр.202, табл.84.

<i>Доступ к объекту</i>	<i>Среднее</i>	<i>Доверительный интервал (расширенный)</i>	
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,67	0,55	0,83

Корректировка принята в размере 0,67 (среднее значение).

Корректировка на масштаб. Размер оцениваемого объекта отличается от всех аналогов. Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру помещения, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Для корректировки использовались данные «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость». стр.215, табл.102

Площадь, кв.м.		<i>аналог</i>					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки объекта оценки, а так же объекта-аналога №5 – «требуется капитальный ремонт». Состояние отделки других объектов-аналогов лучше. Корректировка принята в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость». часть 2, стр.268, табл.148.

<i>Цены офисно-торговых объектов</i>		<i>Аналог</i>			
		<i>Требуется капитального ремонта</i>	<i>Требуется косметического ремонта</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Отличное состояние</i>
Объект оценки	Требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	Требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	Среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	Отличное состояние	1,54	1,46	1,22	1,00

Корректировка на статус населенного пункта. Объект оценки расположен в относительно небольшом населенном пункте Дивеевского района. Объекты-аналоги №1 и №2 расположены в районных центрах с развитой промышленностью (относительно). Объекты-аналоги №3 и №4 расположены в сельскохозяйственных райцентрах. Корректировка принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.80, табл.13.

<i>Ставки</i>		<i>Аналог</i>				
		<i>I</i>	<i>II</i>	<i>III</i>	<i>IV</i>	<i>V</i>
Объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,06
	II	0,80	1,00	1,11	1,33	1,65
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,49
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,25
	V	0,49	0,60	0,67	0,80	1,00

Где:

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

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

10.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

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

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i -му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

Расчеты приведены ниже.

Расчет рыночной стоимости помещения

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с. Ореховец, ул. Шоссейная, 3 I, III	Нижегородская область, Сергачский р-н, Сергач, ул. Школьная	Нижегородская обл., Вознесенский р-н, р.п. Вознесенское, ул. Назорная 6	Нижегородская область, Ардатовский р-н, с. Кужендеево	Нижегородская обл., Вознесенский р-н, р.п. Вознесенское, ул. Кирова, 3А	Нижегородская область, Перевозский р-н, д. Шталево, улица Микрорайон, 13
Источник информации	Объект оценки	www.avito.ru (приложение 3)	www.avito.ru (приложение 3)	www.avito.ru (приложение 3)	www.avito.ru (приложение 3)	www.avito.ru (приложение 3)
Условия продажи	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	-	март 2020	январь 2020	март 2020	март 2020	март 2020
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.	-	281 088,00	1 375 200,00	650 000,00	703 500,00	200 000,00
Стоимость 1 м ² , руб.	-	3 253,33	7 445,59	2 600,00	9 405,08	1 064,40
Общая площадь, кв.м	421,90	86,40	184,70	250,00	74,80	187,90
Состояние помещений	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Неудовлетворительное
Коммуникации	Коммуникации отключены	Электричество, вода, отопление, канализация	Все коммуникации	Электричество, вода, отопление, канализация	Все коммуникации	Коммуникации отключены
Описание		Встроенное помещение в жилом доме. Индивидуальный вход. Хорошая отделка	Встроенное помещение в жилом доме. Индивидуальный вход. Хорошая отделка	Встроенное помещение в жилом доме. Индивидуальный вход. Хорошая отделка	Встроенное помещение в жилом доме. Индивидуальный вход. Хорошая отделка	Встроенное помещение в жилом доме. Индивидуальный вход. Хорошая отделка
Корректировка на торг	-	0,844	0,844	0,844	0,844	0,844
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	2745,81	6284,08	2194,40	7937,89	898,35

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

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

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

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

**Рыночная стоимость встроенного нежилого помещения,
расположенного по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ,
село Ореховец, ул.Шоссейная, д.31, помещение 1,
по мнению Оценщика, на дату оценки составляет:**

361 000,00 (Триста шестьдесят одна тысяча) рублей

Оценщик



13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25 мая 2021г.
2. Технический план помещения.
3. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный Стандарт Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
5. Федеральный Стандарт Оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
6. Федеральный Стандарт Оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
7. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
8. Федеральный Стандарт Оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)»
9. Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
10. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».
11. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости».
12. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке».
13. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»
14. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
15. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
16. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
17. Справочник оценщика недвижимости 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.
18. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
19. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
20. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
21. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
22. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru, <http://www.gipernn.ru/>, <http://vgsnn.ru/> и др.)

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).





003595 - 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 № 5619/20N от 23.05.2020 г.

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

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 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. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

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

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

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

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

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

Благова Владимира Викторовича

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

о том, что Благов Владимир Викторович

(Ф.И.О. заявителя)

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

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

(нужное подчеркнуть)

за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454829

Настоящий диплом выдан Благогову

Благодимиры Викторовичу

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

пришел(а) профессионально переподготовку по Менеджменту в сфере
интернет-бизнеса повышения квалификации и перепод-
готовки руководителей кадров (МПК НКЯС)
по программе Профессиональная оценка и
аккредитации объектов и прав собственности
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аккредитованная комиссия решением от 10.06.2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Благогову

Благодимиры Викторовичу

на занятие профессиональной деятельности в сфере оценки стоимо-

сти предприятия (бизнеса)

Исполнитель: Н.В. Доробова
И.О. Долж.: Н.В. Доробова
Место: Москва



М.П. Доробова Н.В.

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на занятие нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 718

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

522401469834

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Города
Нижегород

Дата выдачи
01 июля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

БЛАГОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ

с 20 мая 2015 года по 30 июня 2015 года

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Нижегородском государственном университете
им. Н.И. Лобачевского

по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

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

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

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



Директор
Секретарь

А.О. Грузинский
И.В. Ежеская

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов)

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

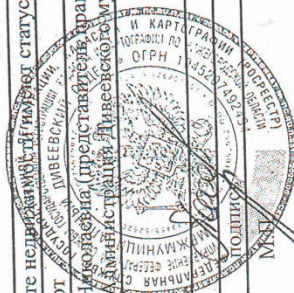
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
25 мая 2021 г.	
Кадастровый номер:	52:55:0010009:921
Номер кадастрового квартала:	52:55:0010009
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с Ореховец, ул Шоссейная д.31 помещение 1
Площадь:	421.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:55:0010009:621
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Денискина Юлия Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель:



полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25 мая 2021 г.			
Кадастровый номер: 52:55:0010009:921			

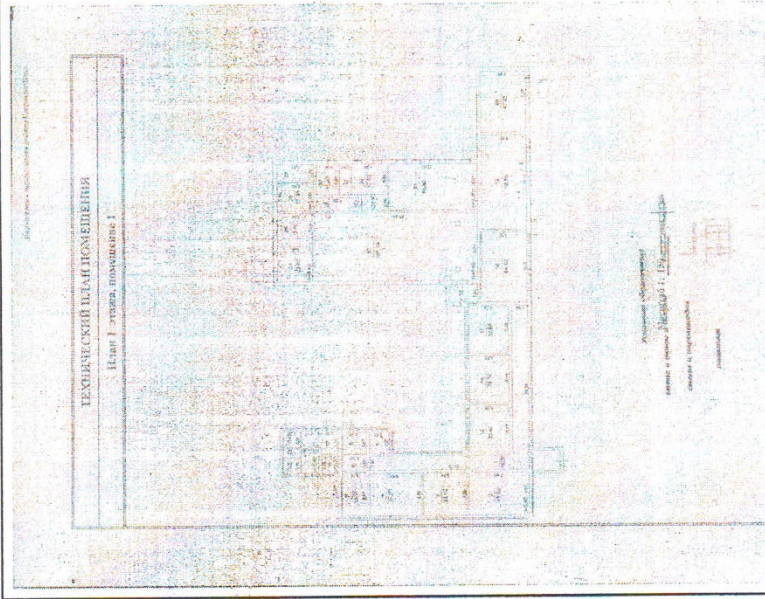
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области, ИНН: 5254494948, ОГРН: 1215200001378
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:55:0010009:921-52/159/2021-1 25.05.2021 16:23:35
3	Документы-основания	3.1	Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства, выдан 21.05.2021 ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ДИВЕЕВСКОГО РАЙОНА, № 360, выдан 25.09.2007 КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ДИВЕЕВСКОГО РАЙОНА
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



полное наименование должности:	Инициалы, Фамилия
<i>Сидорова Елена</i>	<i>Е.С. Сидорова</i>

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3		
25 мая 2021 г.		
Кадастровый номер: 52:55:0010009:921		Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1



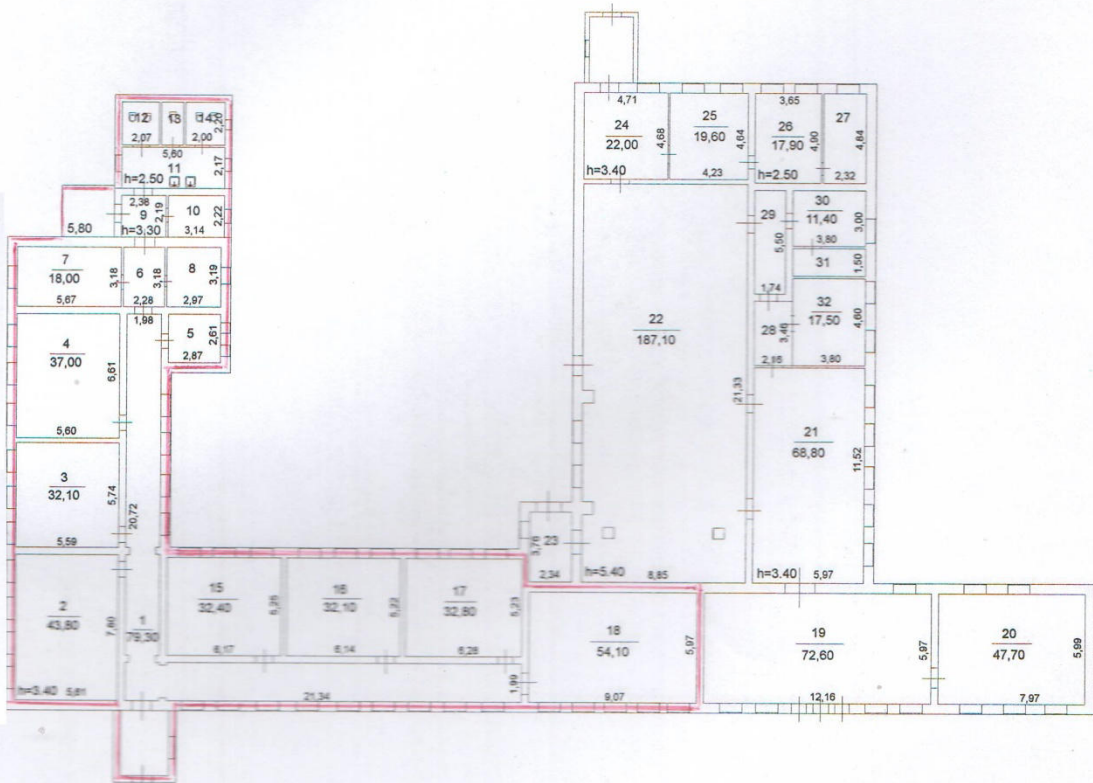
Иванов Иван Иванович
 полное наименование должности
 инициалы, фамилия

19702.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
помещения	
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с : созданием помещения расположенного по адресу: Российская Федерация Нижегородская область Дивеевский муниципальный округ Дивеевский с.Ореховец ул.Шоссейная д.31 помещение 1 ; Российская Федерация Нижегородская область Дивеевский муниципальный округ Дивеевский с.Ореховец ул.Шоссейная д.31 помещение 2	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
<u>Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области, ИНН 5254494948, ОГРН 1215200001378;</u>	
<i>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</i>	
3. Сведения о кадастровом инженерере	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества <u>Егоров Геннадий Геннальевич</u>	
Страховой номер индивидуального лицевого счета <u>00392673843</u>	
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр <u>1053 от "15" сентября 2016г.</u>	
Контактный телефон <u>8(83134)42942</u>	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>Нижегородская область, с.Дивеево ул. Овражная д.9, dive@gpnti.ru</u>	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <u>АКИ "Поволжье"</u>	
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица <u>КП НО "Нижтехинвентаризация" Дивеевское отделение- БТИ Нижегородской области, Нижегородская область, Дивеевский район с.Дивеево ул.Южная д.22</u>	
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы <u>договор от № 20/5-6/21 от "29" марта 2021г.</u>	
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) <u>"29" марта 2021г.</u>	

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	52:55:0010009
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	52:55:0010009:621
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	помещение 1
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	-
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с Ореховец, ул Шоссейная д.31 помещение 1
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	нежилое
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м2	421.9
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия	-

План 1 этажа



Условные обозначения

стена с окном и дверью



стены и перегородки



лестница



16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).

Аналог 1

https://www.avito.ru/sergach/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_zdanie_885300399

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё



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

Сергач ... Купить Помещение свободного назначения В каталог Следующее →

Административное здание

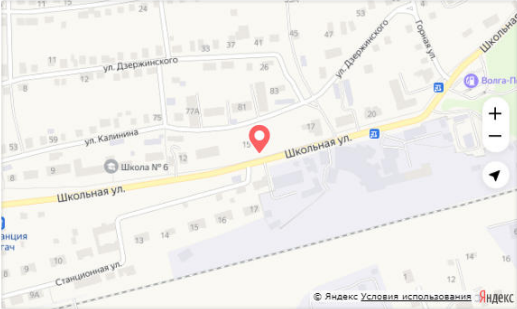
281 088 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 19 марта в 01:18



Площадь: 86.4 м²

Нижегородская область, Сергачский р-н, Сергач, Школьная ул. [Скрыть карту](#)



Контактное лицо
Денис Александрович

№ 885300399, 13768 (+1)

Контактное лицо
Денис Александрович

№ 885300399, 13768 (+1)

АО «РЖДстрой»
Компания
На Авито с января 2014

Подписаться на продавца

8 958 702-76-56

Написать сообщение

ВКонтакте

Пожаловаться

Авито

Автомобили
Недвижимость
Работа
Услуги
Еще...

Коммерческая недвиж...
Нижгородская обла...
Найти

Вознесенское
Коммерческая недвижимость
Купить
Здание
В каталог
Следующие

Аванс - база лотов организатора торгов по банкротству

Продам Здание, 184.7 м²

Добавить в избранное
Добавить заметку
26 марта в 09:45

Площадь: 184.7 м²

Нижгородская область, Вознесенский р-н, пос. городского типа Вознесенское, Нагорная ул., 6 Скрыть карту

Продается Офисное здание 184.7 кв. м., гараж 40.2 кв. м. + 3У, расположенные по адресу ул. Нагорная, д. 6, рп Вознесенское, Нижегородская область, Россия. Данный объект продается на торгах по банкротству ООО "РГСН".

Кадастровый номер: 52:54:1200004:1049

Описание и характеристики

Этаж расположения: 1,2

Этажность: 2

Текущее использование: Административное

Внутренняя отделка: Стены – обои, потолки – окрашены, полы – линолеум.

Проемы: Оконные – в деревянных переплетах; дверные - филенчатые.

Инженерное обеспечение: Электричество, отопление

Техническое состояние конструктивных элементов здания: удовлетворительное

Состояние внутренней отделки: Среднее

Информация о земельном участке

Площадь, м2: 898

Кадастровый номер: 52:54:1200004:777

Имеющиеся обременения: Не имеется

Информация о гараже

Внутренняя отделка: Фундамент кирпичный ленточный; Стены - кирпич; Кровля - Шифер по деревянной обрешетке; Электроснабжение, отопление.

Площадь, м2: 40.2

Кадастровый номер: 52:54:1200004:2789

1 375 200 ₺

8 495 126-51-13

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Аванс - база лотов организатора торгов по банкротству

Компания

Подписаться на продавца

№ 2109355072, 438 (+3)

Аванс - база лотов организатора торгов по банкротству

Аванс - организатор торгов по банкротству

Продам Помещение свободного назначения, 105.4 м²

1 037 880 ₺

Показать телефон

8 495 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Аванс - база лотов организатора торгов по банкротству

Компания

Подписаться на продавца

№ 2109355072, 439 (+4)

Аванс - база лотов организатора торгов по банкротству

Аванс - организатор торгов по банкротству

Продам Помещение свободного назначения, 105.4 м²

1 037 880 ₺

Продам Офисное помещение, 287.5 м²

1 540 800 ₺

Показать телефон

8 495 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Аванс - база лотов организатора торгов по банкротству

Компания

Подписаться на продавца

№ 2109355072, 439 (+4)

Аванс - база лотов организатора торгов по банкротству

Аванс - организатор торгов по банкротству

Продам Помещение свободного назначения, 105.4 м²

1 037 880 ₺

Продам Офисное помещение, 287.5 м²

1 540 800 ₺

Продам Офисное помещение, 57.1 м²

Отчет об оценке №080621/06 от 08 июня 2021 г.

Стр.52

Аналог 3

https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_ardatov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_vd_ol_trassy_2031756298

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


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

Ардатов ... Купить Помещение свободного назначения В каталог Следующее →

Торговое помещение вдоль трассы

650 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 6 марта в 13:26



8 915 943-87-64

Написать сообщение

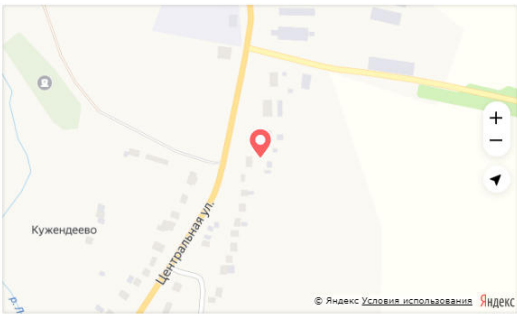
Игорь
Частное лицо
На Avito с сентября 2012
Завершено 67 объявлений

24 объявления пользователя
Подписаться на продавца

№ 2031756298, 2559 (+1)

Площадь: 250 м²

Нижегородская область, Ардатовский р-н, сельское поселение Кужендеевский сельсовет, с. Кужендеево [Скрыть карту](#)



здание расположено на автотрассе дивеево-саров. Высокий трафик, круглосуточное движение автотранспорта, отличный вариант для размещения кафе, магазина, автосервиса. газ свет вода имеются. торг уместен срочно

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Email Telegram

Пожаловаться

Аналог 4

https://www.avito.ru/voznensenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74.8_m_1668595990

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

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

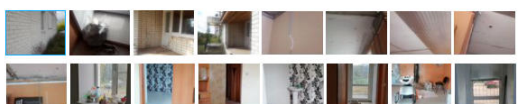
Вознесенское... Купить Помещение свободного назначения В каталог Следующее →

СБЕР Активы Сбербанка На Авито с февраля 2018

Продам Помещение свободного назначения, 74.8 м²

703 500 ₹

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 23:20



8 800 200-10-77

Активы Сбербанка
Компания
На Авито с февраля 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сотрудник ПАО Сбербанк

№ 1668595990, 10187 (+10)

Активы Сбербанка
Продажа имущества от Сбера

2-к. квартира, 60,1 м², 1/3 эт. 145 213 ₹

703 500 ₹

8 800 200-10-77

Активы Сбербанка
Компания
На Авито с февраля 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сотрудник ПАО Сбербанк

№ 1668595990, 10187 (+10)

Активы Сбербанка
Продажа имущества от Сбера

2-к. квартира, 60,1 м², 1/3 эт. 145 213 ₹

Дом 61 м² на участке 45 сот. 84 214 ₹

2-к. квартира, 41,3 м², 1/2 эт. 655 284 ₹

1647 объявлений агентства

Площадь: 74.8 м²

Нижегородская область, Вознесенский р-н, пос. городского типа Вознесенское, ул. Кирова

Скрыть карту



ПАО Сбербанк реализует имущество:

Объект (ID 77834603_P1): помещение свободного назначения общей площадью 74.80 кв.м. Назначение - салон-парикмахерская.

Адрес: Россия, Нижегородская область, Вознесенский р-н, рп. Вознесенское, Кирова ул, д. 3 А, оф. 1.

Текущая стоимость объекта: 703,500.00

Заявления на приобретение обрабатываются в порядке поступления.

Дополнительная информация по телефону, указанному в объявлении, ежедневно с 04-00 до 20-00 (по времени г. Мск, GMT+3).

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:

Кадастровый номер: 52:54:1200004:1996

Общая площадь (кв. м.): 74.80

Этаж: 1

Этажность: 1

Аналог 5

https://www.avito.ru/perevoz/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1879_m_2091865767

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё



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

Перевоз Купить Помещение свободного назначения В каталог Следующее →

Свободного назначения, 187,9 м²

200 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 31 марта в 16:20



8 920 253-69-50

Написать сообщение

по объявлению
Компания
На Авито с июня 2012
Завершено 40 объявлений

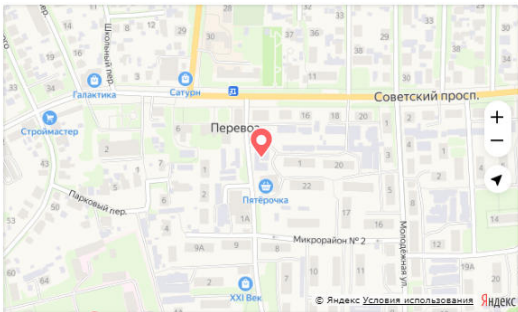
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Николай

№ 2091865767, ☎ 598 (+6)

Площадь: 187,9 м²

Нижегородская область, Перевоз, Микрорайон № 2, 1В Скрыть карту ↕



Перевозский район, деревня Шлилево, улица Микрорайон, дом 13.
Помещение 187,9 м². Кирпичное здание бывшей столовой, пристроенное к действующему административному зданию. Помещение под слом или капитальный ремонт. Торг возможен.

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter YouTube Telegram

Пожаловаться